Pamph.
Econ. Mon.
B

LIBRARY
JUL 2 1909

3 1761 08262671 4

Die

Entwicklung der Preise und der Hypothekarverschuldung

beim ländlichen Immobiliarbesitz des Amtsgerichtsbezirkes Königsberg Nm. gleichnamigen Kreises.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde der philosophischen Fakultät der vereinigten Friedrichs-Universität Halle-Wittenberg

vorgelegt von

Friedrich Berkner,

Direktor der landwirtschaftlichen Lehranstalt und Wiesenbauschule in Königsberg Nm.

Halle a. S. 1907.

Druck von J. G. Striese in Königsberg Nm.

Referent: Geh. Reg.-Rat Prof. Dr. Conrad.

Meiner lieben Frau!

Inhaltsübersicht.

Vorwort.

Kapitel I. Die Boden- und Besitzverhältnisse der Provinz Brandenburg unter besonderer Berücksichtigung des Kreises Königsberg Nm.

§ 1. Geographische Lage des Kreises.
§ 2. Bodenverteilung.
§ 3. Holzreichtum.
§ 4. Landwirtschaftliche und gewerbliche Industrie.
§ 5. Kohlenproduktion.
§ 6. Vorkommen von Mineralien.
§ 7. Bevölkerungsdichtigkeit.
§ 8. Anbauverhältnis.
§ 9. Wirtschaftssysteme.
§ 10. Erträge.
§ 11. Hauptfrüchte.
§ 12. Viehzucht.
§ 13. Verschuldung.

Kapitel II. Die Steigerung der Preise und der Hypothekarverschuldung bei den Rittergütern.

§ 14. Methode der Erhebung.
§ 15. Zusammenstellung der Ueberlassungspreise der 29 Rittergüter.
§ 16. Unzulässigkeit des Nachweises der Preissteigerung von der rein landwirtschaftlich benutzten Fläche.
§ 17. Erläuterungen zu den Tabellen I, IV und V.
§ 18. Vergleichung der Güterpreise.
§ 19. Vergleichung der wirklich gezahlten Kaufpreise.
§ 20. Ursachen der Preissteigerung.
§ 21. Das Steigen der Hypothekarverschuldung.
§ 22. Die Gläubiger der Landwirte.
§ 23. Art des Besitzwechsels.
§ 24. Ursachen der Verschuldung.

Kapitel III. Die Steigerung der Bodenpreise und der Hypothekarverschuldung bei den Landgütern.

§ 25. Methode der Erhebung.
§ 26. Einteilung in Größenklassen.
§ 27. Der Kleinbesitz.
§ 28. Die Preissteigerung der Büdnerstellen.
§ 29. Die Preissteigerung der Kossätenstellen.
§ 30. Der Mittelbesitz. Die Preissteigerung der Halbbauer-, Bauer- und Großbauerstellen.
§ 31. Vergleich der Preisbewegung bei Verkäufen und Erbverträgen.
§ 32. Art des Besitzwechsels.
§ 33. Steigerung der Hypothekarverschuldung und ihre Ursachen.
§ 34. Vergleich mit ähnlichen Untersuchungen.
§ 35. Prozentuale Steigerung der Verschuldung im Vergleich mit derjenigen der Kaufpreise.
§ 36. Zinsfuß und Gläubiger.

Vorwort.

Nachstehende Arbeit verdankt der Anregung meines hochverehrten Lehrers, des Herrn Geh. ~~Ober~~-Regierungsrates Prof. Dr. Conrad ihre Entstehung.

Zwar finden sich in der einschlägigen Literatur hier und da Angaben über die Preisentwicklung einzelner Güter, zwar sind auch von den statistischen Aemtern in Preußen, Mecklenburg, Sachsen und Oldenburg für größere Gebietsteile und meist für kürzere Zeiträume Erhebungen in dieser Richtung angestellt worden, aber abgesehen von Sarrazins Untersuchungen in der Provinz Posen ist mir für einen lokal begrenzten Bezirk und größere Zeiträume nur Steinbrücks Ermittelung für Halle und den Saalkreis bekannt geworden.

Die Anstellung zahlreicher derartiger örtlich begrenzten statistischen Erhebungen ist aber außerordentlich wichtig, um durch Vergleichung solcher detaillierten Untersuchungen besseren Einblick in die Verhältnisse des gesamten Staatsgebietes zu gewinnen und so die Fehlerquellen zu vermeiden oder wenigstens für ein größeres Territorium nach Möglichkeit auszugleichen.

Es besteht hier unzweifelhaft eine Lücke in der Literatur, die teilweise auszufüllen diese Arbeit dienen soll. Im folgenden wird daher nach der Einleitung

1. über die Boden- und Besitzverhältnisse der Provinz Brandenburg unter besonderer Berücksichtigung des Kreises Königsberg Nm.,
2. die Steigerung der Preise und der Hypothekarverschuldung bei den Rittergütern,
3. die Steigerung der Preise und der Hypothekarverschuldung bei den Landgütern bis zu 100 ha

im Laufe des letzten Jahrhunderts an der Hand des erforderlichen Zahlenmaterials gezeigt werden. Dasselbe stammt aus Grundbuch und Grundakten des Grundbuchamtes in Königsberg Nm., dessen Beamten ich für ihr liebenswürdiges Entgegenkommen zu aufrichtigem Dank verpflichtet bin.

Kapitel I.

Die Boden- und Besitzverhältnisse der Provinz Brandenburg unter besonderer Berücksichtigung des Kreises Königsberg Nm.

§ 1. Die Provinz Brandenburg erstreckt sich von den Ausläufern des uralisch-baltischen Höhenzuges in der Uckermark und der Absenkung der mecklenburgischen Höhen bis zum Südabhange des Flämings und den Grenzhügeln der Niederlausitz. Das Terrain der Provinz wird durch ein flachwelliges Hügelland gebildet, welches ausgedehnte Niederungen inselartig zerschneiden. Beide Bodengestaltungen nehmen annähernd gleich viel Fläche ein und liegen sehr untermengt. Durch die Scheidung nach Ost und West nehmen die beiden Regierungsbezirke an den Terrainverschiedenheiten in ziemlich gleicher Weise teil.

Im nordwestlichen Teile des Regierungsbezirkes Frankfurt a. O. liegt zwischen 52° 32′ und 53° 32′ nördlicher Breite und zwischen 41° 39′ und 32° 27′ östlicher Länge der Kreis Königsberg, mit dessen östlichstem Teile in seinen Besitzverhältnissen, seinem Grundbesitz und dessen Veränderungen wir uns im 2. und 3. Teil dieser Arbeit des weiteren zu beschäftigen haben werden. Er wird nördlich vom Kreis Greifenhagen, im Osten von den Kreisen Soldin und Landsberg a. W., im Süden von den Kreisen Ost- und Weststernberg, im Westen von Lebus und Oberbarnim, im Nordwesten von dem Kreis Angermünde begrenzt. Der Kreis ist reich an Seeen (der Mohriner See hat 357 ha) und an Flüssen, deren bedeutendster die Oder ist.

§ 2. Dem allgemeinen Verhältnis der Hauptbodenarten nach zeigen Kreis, Regierungsbezirke, Provinz und Staat folgende Bodenverteilung: [1])

Tabelle a.

Bodenverhältnis	Anteil am Hundert				der Gesamtfläche				
	Lehm		Ton						
	auf der Höhe	in den Flußniederungen	auf der Höhe	in den Flußniederungen	Lehm- und Tonböden	Gemischte Sand- und Lehmböden	Sandboden	Moorboden	Wasserflächen
der Staat	15,8	2,7	7,7	2,0	(28,2)	34,4	30,0	5,2	2,2
Provinz	4,8	—	1,4	4,1	(10,3)	35,5	42,5	8,7	3,0
R.-B. Frankfurt	0,9	—	2,7	6,3	(9,9)	26,7	52,5	8,3	2,6
R.-B. Potsdam	8,4	—	0,2	2,1	(10,7)	43,7	33,1	9,0	3,5
Kr. Königsberg	—	—	7,0	12,4	(19,4)	32,8	41,9	1,9	4,0

[1]) nach Meitzen IV, 161, 162, 174.
V, 493, 304—306.

Die Provinz ist mit 42,5 % die sandreichste der gesamten Monarchie. Der Regierungsbezirk Potsdam steht allerdings mit 31,1 v. H. gegen den Regierungsbezirk Frankfurt a. O. (52,5 v. H.) erheblich zurück. Während in ersterem aber nur Niederbarnim mit Berlin 50 % erreicht, zeigen im Reg.-Bez. Frankfurt die Kreise Guben, Kalau, Kottbus, Luckau, Sorau, Spremberg, Sternberg und Züllichau-Schwiebus 50 % und mehr, der Kreis Krossen 75 % und der Kreis Lübben sogar 77 % ihrer Flächen Sandboden. Er findet sich somit vorwiegend im Süden der Provinz. Der Kreis Königsberg erreicht mit 41,9 % Sand etwa den Durchschnitt der Provinz und nähert sich mit 32,8 % sandigem Lehmboden auch nahezu dem Durchschnittsprozentsatz dieser Bodengattung des Staates. Der hohe Anteil am Lehm- und Tonboden mit 19,4 v. H. sowie an der Wasserfläche mit rund 4 % ist darauf zurückzuführen, daß Teile der vom Oderstrom durchflossenen fruchtbaren Oderbruchniederung zum Kreise gehören.

Das Prozentverhältnis des Lehmbodens ist mit 69,7 v. H. der Gesamtfläche im Kreise Prenzlau das günstigste; der Kreis Angermünde weist noch 35,2 % Lehm- und Tonböden auf und Lebus 23,2 %. Die übrigen Kreise bleiben zum Teil weit darunter; 12 von ihnen haben noch nicht 5 %. [1])

Der Flächeninhalt der Kulturarten beträgt am Hundert der Gesamtfläche

Tabelle b.

Landesteil	Haus- u. Hoffläche und Hausgärten	Ackerland	Gärten	Wiesen	Weiden	Holzungen	Wasserflächen	Ödland	Unland	Wegen Benutzung zu öffentlichen Zwecken ertraglose Grundstücke	
										Land	Wasser
Staat	1.0	51 4	0.7	9.6	7.6	25.0	1.6	0.1	0.2	2.1	0.7
Prov. Ost- u. Westpreußen	0.8	50.5	0.4	11.2	10.6	20.0	3.1	0.2	0.7	1.8	0.7
„ Pommern	0.8	54.7	0.3	10.2	8.8	19.8	2.5	0.1	0.4	1.9	0.5
„ Posen	0.9	59.6	0.5	8.3	5.1	21.6	1.6	0.1	0.0	1.9	0.4
„ Schlesien	1.3	54.0	0.8	8.9	1.9	29.7	0.7	0.2	0.0	2.0	0.5
„ Sachsen	1.2	59.1	0.9	9.3	5.2	20.0	0.3	0.1	0.0	2.9	1.0
„ Brandenburg	0.8	45.9	0.8	10.2	4.6	32.3	2.2	0.1	0.0	2.3	0.8
Reg. Bez. Potsdam	0.7	46.2	0.8	11.9	5.4	29.1	2.6	0.1	0.0	2.3	0.9
„ „ Frankfurt	0.8	45.8	0.7	8.3	3.7	35.6	1.8	0.1	0.0	2.4	0.8
Kreis Königsberg	1.0	54.1	0.7	9.6	3.4	24.7	2.5	0.3	0.0	2.2	0.5

Das Verhältnis der Wiesen zum Ackerland wäre mit 11,2 v. H. in der Provinz und mit 9,6 im Kreise ein gutes zu nennen, wenn sie gleichmäßig über Provinz und Kreis verteilt

[1]) Meitzen IV, 48, 118 u. 119, 160 ff.

wären. Leider ist dies nicht der Fall. Sie schließen sich vielmehr im wesentlichen dem Laufe von Bächen und Flüssen an.

Ausgedehnte Wiesenflächen finden sich im Stromgebiet der Oder, Warthe, Netze, Havel, Spree und Elbe, im Königsberger Kreise an Oder, Mietzel, Warthe und Röhricke. So kommt es, daß auf weiten Strecken das Ackerland gegen Wiesen und Weiden ganz zurücktritt, während in vielen Gegenden ein fühlbarer Mangel an natürlichem Grasland festzustellen ist. Diese Gebiete sind dann auf Futterbau angewiesen.

Mit dem höchsten Reinertrag pro ha sind im Durchschnitt die Oder-, Warthe- und die an der unteren Elbe gelegenen Wiesen eingeschätzt, die, weil sie alljährlichen, schlickführenden Winterüberflutungen ausgesetzt sind, ohne Dungzufuhr und sonstige Pflege reiche Ernten besten Heues liefern. Der Reinertrag beträgt im Kreise Königsberg für die Wiesen der Oderniederung 42 Mk. pro ha, für die Lebuser Niederung 22,40 Mk. pro ha. Das Oderbruch des Kreises Sternberg ist mit 33,60 Mk., das Warthebruch mit 44,40 Mk. Reinertrag pro ha eingeschätzt. Die Wiesen der Westprignitz sind mit 26,60 Mk. Reinertrag pro ha bewertet.

Die schlechtesten Wiesen finden sich naturgemäß auf der Höhe. Am niedrigsten sind sie daher eingeschätzt in den Kreisen Oberbarnim (auf der Höhe 6,40 Mk. pro ha), Templin (6,40 Mk.), Ostprignitz, Jüterbog-Luckenwalde (je 9,60 Mk.), Arnswalde (10 Mk.), Lübben (10,40 Mk.), Sternberg (auf der Höhe 10,40 Mk.), Spremberg und Luckau (je 10,20 Mk. pro ha). Den größten Anteil an der Wiesenfläche weisen die Kreise Osthavelland (24,5 v. H. der Gesamtfläche), Westhavelland (22,9 v. H.), Frankfurt a. O. (17,4 v. H.), Kottbus (16,1 v. H.), Kalau (13,6 v. H.) und Ruppin (13,5 v. H.) auf. Die geringste Ausdehnung nehmen die Wiesen ein in den Kreisen Lebus (3,1 v. H. der Gesamtfläche), Spremberg (4,5 v. H.), Oberbarnim (4,7 v. H.), Friedeberg (5,8 v. H.) und Arnswalde (6,8 v. H.).

Weiden sind namentlich anzutreffen im Westhavelland (13% der Gesamtfläche), im Osthavelland (9,3 v. H.) und mit je 9% in den Kreisen Westprignitz und Ruppin. Im Kreise Königsberg nehmen die Weiden nur 3,4 v. H. der Gesamtfläche ein; für die Provinz beträgt der Prozentsatz 4,6, für den Staat 7,6 v. H.

§ 3. Hinsichtlich des Holzreichtums steht die Mark Brandenburg im Staate an erster Stelle. Ihr Forstverhältnis beträgt 32,3% der Gesamtfläche, übersteigt also das durchschnittliche des Staates sehr beträchtlich (s. Tabelle b). Von den beiden Regierungsbezirken besitzt Frankfurt 35,6, Potsdam aber nur 29,1% Wald. Den einzelnen Kreisen nach ist der Südosten der Provinz bei weitem mehr bewaldet als der Nordwesten. Man

sieht also, daß die Holzungen den Sandböden folgen. Der Kreis Spremberg hat mit 55,5 v. H. die größte Waldfläche; ihm nahe stehen Krossen, Sorau, Lübben, Beeskow-Storkow und Jüterbog, welche sämtlich zwischen 40 und 50 % ihrer Gesamtfläche Forst besitzen. Der Kreis Königsberg erreicht mit 24,7 % nahezu den Durchschnitt des Staates. Am wenigsten bewaldet ist Prenzlau mit nur 5,2 %, bildet aber darin eine so einzeln stehende Ausnahme, daß die nächst niedrigste Verhältniszahl Westhavelland schon 19,6 % ist und sich alle anderen Kreise über 20 % erheben.

Die herrschende Waldart ist überall die Kiefer, die indessen auf den besseren lehmigen und frischeren Sandböden mit Eichen, Buchen und Birken durchsprengt ist. Etwa $^9/_{10}$ der Waldfläche ist auf das Nadelholz zu rechnen, von dem letzten Zehntel ist der größere Teil Buchenhochwald.

Infolge eines weit verzweigten Netzes natürlicher und künstlicher Wasserstraßen (die Wasserstücke nehmen 2,2 % der Gesamtfläche der Provinz, 2,5 % vom Kreise ein) sind die Holzabsatzverhältnisse sehr günstig, die Holzpreise aber auch sehr hoch. Sie stehen über dem Durchschnitt des Staates. Wesentlich bestimmend ist dafür der enorme Nutz- und Brennholzbedarf der Stadt Berlin. Dieser Einfluß ist um so stärker, als die Provinz außerdem eine Anzahl größerer Städte mit entwickelter Industrie enthält, welche die Konkurrenz für den Holzabsatz steigern.

Das beste Nutzholz liefern die Forsten der Kreise Landsberg und Friedeberg. Doch wird noch sehr viel Holz aus Rußland auf Warthe und Netze eingeführt und durch den Finowkanal nach Berlin, ja bis Hamburg weiter geflößt.

§ 4. Letztgenannter Kanal ist eine der belebtesten Wasserstraßen der Provinz insofern, als Berlin den größten Teil seiner Kaufmannsgüter aus Stettin durch ihn empfängt. An seinen Ufern hat sich eine reiche Gewerbtätigkeit entwickelt. Bei Oderberg bestehen die bedeutendsten Schneidemühlen Brandenburgs (13). Hier wie zu beiden Seiten der Havel bei Rathenow, Glindow, Werder, Ketzin, Lehnin, Oranienburg, Zehdenick, an der Spree, Dahme und Notte finden sich auch die größten Ziegeleien der Provinz (über 1100), welche die Ton- und Lehmmassen des Diluviums zu Ziegeln, Dachsteinen, Röhren usw. verarbeiten.

Neben diesem zumeist mit der Landwirtschaft verbundenen Industriezweige des Ziegeleibetriebes besitzt Brandenburg eine hoch entwickelte Gewerbtätigkeit, welche die höchste Entfaltung und Vielseitigkeit in und um Berlin aufweist. Besonders hoch entwickelt in der Provinz ist die Textilindustrie in einer Ausdehnung, wie sie wenige Gebiete des Staates aufzuweisen haben; die Hälfte aller Fabrikarbeiter ist in ihr beschäftigt. Die Hauptorte der märkischen Tuchfabrikation sind Forst, Kottbus, Guben,

Peitz, Sommerfeld, Sorau, Spremberg, Finsterwalde, Schwiebus, Züllichau, Krossen, Luckenwalde, Brandenburg und das im Kreise Königsberg gelegene Neudamm. Die wichtigsten Absatzgebiete für die ausgeführten Warenmassen sind Südamerika, Australien, Dänemark, Schweden und Norwegen.

Guben, Kottbus, Luckenwalde und Neudamm (Kreis Königsberg) besitzen bedeutende Hutfabriken; Seidenfabriken befinden sich in Bernau, Brandenburg und Gleißen. Die dortige Weberei beschäftigt allein 400 Arbeiter. Die optische Industrie Rathenows behauptet infolge der Güte ihrer Fabrikate eine der ersten Stellen des Weltmarktes (jährlich einige Millionen Dutzend Brillen).

Etwa 40 Glashütten, von denen die meisten in der Nähe des Lausitzer Grenzwalles liegen, schmelzen aus dem märkischen Sande teils grünes Flaschenglas, hauptsächlich aber schönes klares Glas zu Lampenzylindern, Medizinflaschen, Fenster- und Spiegelscheiben. Das größte Messingwerk des Staates ist Hegermühle bei Eberswalde. In Spechtshausen (Eberswalde) befindet sich eine Papierfabrik, in welcher neben Dokumentpapier auch dasjenige für unser Papiergeld hergestellt wird. In der Bearbeitung von Rohleder steht Kirchhain mit seinen mehr als 70 Gerbereien oben an. In der Herstellung fertiger Schuhwaren behauptet Kalau seit langer Zeit einen hervorragenden Platz (jährliche Produktion ca. 100000 Paar Stiefel). Gassen, Vetschau, Kottbus, Landsberg, Cüstrin (im Kreise Königsberg), Berlinchen und Lippehne haben bedeutende Maschinenbauanstalten, die Export nach Rußland etc. treiben. Eine Fahrradfabrik mit Großbetrieb besitzt Brandenburg a. H., Eberswalde erzeugt Hufeisen und Nägel für die Armee. Eine Präservenfabrik und zwei große Obstplantagen befinden sich in Königsberg.

§ 5. Heizmaterial zum Betriebe der maschinellen Einrichtungen in den Fabrikbetrieben liefern zum Teil die im Süden der Provinz befindlichen Braunkohlengruben, deren Produktion sich von Jahrzehnt zu Jahrzehnt gewaltig gehoben hat.

Braunkohlenproduktion in Brandenburg. [1])

1850	172567	Tonnen	1880	1695205	Tonnen
1860	562666	„	1890	3724720	„
1870	982728	„	1892	4598076	„
			1905	13939513	„ [2])

Die Produktion steht nur derjenigen der Provinz Sachsen nach. Während aber die Steigerung der Produktion von 1850—92 in Sachsen das 8fache, in Schlesien das 9fache, in der Rhein-

[1]) Meitzen V, 553.

[2]) Zeitschrift für das Berg-, Hütten- und Salinenwesen in Preußen. 1906. Band 54. Seite 126.

provinz das 4 fache beträgt, macht sie in Brandenburg das 27 fache, bis zum Jahre 1905 sogar das 80 fache aus.

Die Ernte von 1905 repräsentiert einen Wert von 25 503 374 Mk.

§ 6. Die Verbreitung der technisch nutzbaren Mineralien ist sonst nicht groß. Erwähnenswert ist nur das Kalklager von Rüdersdorf im Reg. Bez. Potsdam. Es ist das größte des norddeutschen Flachlandes und gehört zu $^5/_6$ dem Staat und zu $^1/_6$ der Stadt Berlin. Die Gesamtförderung hat sich von zusammen 460 878 cbm im Jahre 1875 auf 402 444 cbm im Jahre 1890 vermindert. Die Kalkbrennerei hat dagegen in derselben Zeit eine Steigerung von 27 471 Tonnen auf 35 940 Tonnen erlebt. [1])

§ 7. Trotz des hohen Aufschwunges, den Industrie und Gewerbe namentlich in den letzten Decennien genommen haben, ist das Gepräge der Provinz doch noch überwiegend landwirtschaftlich. Unter 100 erwachsenen Personen ernähren sich durch Landwirtschaft und Gartenbau 45 und durch Bergbau und Industrie 43. Industrielle und landwirtschaftliche Bevölkerung sind demnach der Zahl nach annähernd gleich; da aber der Zuwachs nur jener zugute kommt, wird in absehbarer Zeit die Zahl der Industriearbeiter die Ackerbauer übertreffen. Jedoch beschränkt sich diese Zunahme nur auf kleinere Bezirke; in den meisten Gegenden überwiegt die landwirtschaftliche Bevölkerung bei weitem. Selbst Kreise mit vielen Städten, wie z. B. der Kreis Königsberg (mit 8 Städten), der mit 99 000 Einwohnern (75 Bewohner auf 1 qkm) nach Landsberg a. W. der am dichtesten bevölkerte Kreis der Neumark ist, haben in ihren Ackerbürgern eine in der Hauptsache Landwirtschaft treibende Bevölkerung. Die meisten Städte dienen also in erster Linie den Handels- und Verkehrsbedürfnissen ihrer unmittelbaren Umgebung, von deren Wohlhabenheit und Bevölkerungszahl sie ihrer Lage und Größe nach abhängig sind.

Daß viele Kreise dünner bevölkert sind, liegt einmal an der Verteilung des Bodens und zum andern an der geringen Ertragsfähigkeit desselben; daß dagegen in der Provinz auf 1 qkm 75 Einwohner (außer Berlin) kommen, ist auf die Arbeiterbevölkerung einiger industriereicher Städte zurückzuführen. Hinsichtlich der Verteilung des Grund und Bodens besteht für den Klein- und Mittelbesitz im Kreise Königsberg ein nicht ungünstiges Verhältnis, denn es nehmen die Rittergüter (incl. die Rustikalgüter über 250 ha) nur 29,88 % der nutzbaren Fläche ein; auf die Domänen kommen 5,27 %, auf die königlichen Oberförstereien und Kronforsten 14 % und rund 50 % auf alle Betriebe unter 250 ha.

[1]) Meitzen V, 515.

§ 8. Das Anbauverhältnis der Provinz ist, wie nachstehende kleine Tabelle zeigt, in den Niederungen durchschnittlich sehr stark, obwohl auch größere Teile derselben bis auf sehr geringe Prozente sinken; in der übrigen Provinz steht es in keinem Kreise unter dem Drittel der Gesamtfläche, ist aber durchschnittlich etwas geringer als der Durchschnitt des Staates. Von je 1000 ha sind 475 fruchttragend.

Tabelle c.

Verhältnis der Anbauflächen	Gesamtfläche in qkm	Fruchttragende Fläche				Acker	
		in qkm	Verhältnis zur Gesamtfläche %	Verhältnis in den einzelnen Klassifikationsdistrikten höchstes	niedrigstes	Fläche in ha	Verhältnis zur Gesamtfläche %
Staat	279753.75	148516.87	53.—	91.3	7.6	17078793.96	51.4
A. Oder- und Warthe-niederung	1248.75	787.50	63.1	88.4 a.	9.6 b.	74675.25	61.4
B. Die übrigen Teile des Reg.-Bez Frankfurt	16637.77	8617.50	46.3	88.—c.	33.5 d.	816573.98	44.8
Reg.-Bez. von Potsdam	20874.37	9945.00	47.6	75.9 e.	33.5 f.	942286 77	46.1
Provinz Brandenburg	40747.50	19350.—	47.5	88.4	9.6	1833536.—	45.9

Die Mitte der Provinz gehört klimatisch zu den wärmsten Lagen des Staatsgebietes. Die Durchschnittswärme beträgt 8,5° C, unmerklich steigt sie nach Westen und nimmt nach Osten ab; Hannover hat 9,2 und Posen 8° C. Dabei steht sie im Regenfall durchschnittlich den Strandgegenden der Ostsee gleich und ist nach ihrer Terrainbeschaffenheit überwiegend feucht belegen und reich bewässert. Die vorwiegend sandige Beschaffenheit wird deshalb nicht in dem Maße nachteilig geltend als man erwarten könnte.

Wie die Betrachtung nachstehender Tabelle, welche einen Ueberblick über die prozentische Verteilung des Ackerlandes nach den acht Bonitierungsklassen der Grundsteuereinschätzung geben soll, lehrt, sind die 4., 5., und 6. Bonitierungsklasse vorherrschend. Ein großer Teil der Ackerfläche, selbst noch der 5. Bodenklasse, ist trotz ihrer leichten Beschaffenheit so weit kleefähig, daß die sogenannte märkische Koppelwirtschaft in 6 bis 10 Schlägen mit zweijährigem Klee zum Mähen und Weiden nicht nur im Kreise Königsberg, sondern in allen Teilen der Provinz vom Anfang des 19. Jahrhunderts bis in die 80er Jahre bedeutende Verbreitung hatte.

Tabelle d.

№	Kreise (alte Kreisordnung)	Von 100 ha der Kreisackerfläche kommen ha in Ackerklasse							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
1	Arnswalde	0.141	1.834	8.035	24.360	19.127	12.853	14.470	19.180
2	Frankfurt	0.145	1.700	7.474	13.393	20.883	23.087	17.843	15.511
3	Friedeberg	0.024	0.688	6.117	33.124	21.305	16.737	12.713	9.296
4	Guben	0.039	0.557	4.025	9.859	16.382	30.225	25.816	13.094
5	Kalau	0.051	0.597	2.564	11.296	32.321	37.846	14.142	1.183
6	Königsberg	0.686	5.422	14.128	25.291	21.198	17.714	12.951	2.610
7	Kottbus	0.255	1.712	10.570	21.082	31.832	25.000	8.010	1.538
8	Krossen	0.014	0.409	2.209	4.816	14.373	32.942	31.927	13.310
9	Landsberg	0.020	2.711	12.038	22.371	30.697	18.768	8.963	4.266
10	Lebus	0.147	0.578	3.087	14.698	24.306	27.013	18.260	11.911
11	Luckau	0.033	0.702	3.943	13.273	30.053	36.391	14.392	1.213
12	Lübben	0.055	0.175	0.261	1.100	8.316	25.338	43.334	21.421
13	Soldin	0.316	3.792	21.466	27.948	19.692	13.917	11.904	0.965
14	Sorau	0.048	0.849	4.187	13.717	29.654	34.220	13.922	3.403
15	Spremberg	0.406	5.213	22.032	38.554	22.362	8.428	2.452	0.553
16	Sternberg	0.667	3.974	11.245	14.642	20.308	21.954	18.311	8.829
17	Züllichau-Schwiebus	0.437	0.989	2.687	9.169	20.542	31.847	25.994	8.356
	Bez. Frankfurt	0.262	2.059	8.117	17.709	22.464	24.011	17.362	8.053
18	Angermünde	0.150	2.106	9.994	28.445	27.045	17.557	10.037	4.666
19	Beskow-Storkow	0.211	2.858	11.873	15.146	14.320	24.033	21.887	9.672
20	Jüterbog-Luckenwalde	0.055	0.535	5.639	14.495	16.844	23.290	25.940	13.321
21	Niederbarnim	0.822	4.502	11.345	21.387	25.994	21.012	11.543	3.395
22	Oberbarnim	0.489	2.526	8.126	18.066	27.510	23.543	14.362	5.380
23	Osthavelland	0.443	4.026	9.972	20.272	25.248	20.550	15.045	4.444
24	Ostprignitz	0.113	1.159	5.088	12.318	21.228	27.193	20.782	12.119
25	Potsdam	1.226	4.904	21.401	10.366	23.855	29.650	7.244	1.560
26	Prenzlau	0.118	1.922	16.157	43.531	26.731	8.651	2.343	0.547
27	Ruppin	0.023	1.327	11.046	22.514	25.520	18.784	11.372	9.414
28	Teltow	0.639	3.318	7.171	12.839	18.583	25.542	20.848	11.060
29	Templin	0.014	0.129	1.826	9.852	24.958	23.678	24.921	14.623
30	Westhavelland	0.210	2.519	4.829	13.373	23.208	24.105	23.301	8.455
31	Westprignitz	0.065	2.917	8.634	19.008	29.589	25.186	12.798	1.803
32	Zauch-Belzig	0.009	0.359	2.500	9.975	23.586	34.372	27.122	2.077
33	Berlin	20.916	21.290	13.455	8.811	8.742	9.517	10.333	6.926
	Bez. Potsdam	0.276	2.101	8.151	19.001	23.899	22.666	16.808	7.098

§ 9. Gegenwärtig führen die bäuerlichen Wirte zuweilen noch eine modifizierte Dreifelderwirtschaft mit besömmerter Brache. Reine oder nur zum Teil besömmerte Brache ist selten und ausnahmsweise durch besonders leichten Boden bedingt. Vereinzelt kommt sie im Kreise Prenzlau vor, wo sie wegen des spröden Bodens vielfach nicht entbehrt werden kann. Nach Sarrazin kommen auf 100 ha des Acker- und Gartenlandes an Brach- und Weideland:

in	Brandenburg	1883	11.8 ha	in	Pommern	1883	21.1	ha
„	„	1893	8.7 „	„	„	1893	17.3	„
„	Posen	1883	13.3 „	„	Schlesien	1883	3.6	„
„	„	1893	9.5 „	„	„	1893	2.2	„
„	Ostpreußen	1883	23.8 „	„	Sachsen	1883	5.9	„
„	„	1893	20.4 „	„	„	1893	4.1	„
„	Westpreußen	1883	17.7 „					
„	„	1893	13.7 „					

Es wird also in Ost- und Westpreußen, Posen und Pommern eine extensivere Wirtschaft als in Brandenburg betrieben. Die Regel bildet jetzt die Fruchtwechselwirtschaft, die vielfach bereits, besonders in der Nähe der Städte in die freie Wirtschaftsform übergegangen ist.

Im allgemeinen ist auf den Höhenlagen, namentlich im Reg.-Bez. Frankfurt (Kreis Königsberg) und in der südöstlichen Hälfte des Reg.-Bez. Potsdam die Bodenbeschaffenheit, den schmalen Terrainwellen entsprechend, auf derselben Flur so wechselnd, daß für die meisten Wirtschaften die Unterscheidung von Binnen- und Außenschlägen als zweckmäßig erscheint. In der Regel ist die Düngung dreijährig zu Raps, Winterung, Mengkorn oder Hackfrucht.

Allgemein im Kreis und in der Provinz verbreitete Rotationen sind folgende:

für schweren Boden:

I. 1. Winterung. 2. Hackfrucht (gedüngt). 3. Sommerung. 4. Mähklee.

II. 1. Raps (gedüngt). 2. Weizen. 3. { ½ Roggen. ½ Hackfrucht (gedüngt). } 4. Mengkorn (gedüngt). 5. Winterung. 6. Hackfrucht (gedüngt). 7. Sommerung. 8. Mähklee. 9. Weideklee.

für Mittelboden:

I. 1. Winterung (gedüngt). 2. { ½ Mengkorn. ½ Erbsen. } 3. Winterung. 4. Hackfrucht (gedüngt). 5. Sommerung. 6. Mähklee.

II. 1. Winterung. 2. Hackfrucht (gedüngt). 3. Gemenge. 4. Winterung. 5. Kartoffeln (gedüngt). 6. Sommerung. 7. Klee. 8. Klee (½ Düngung).

I. 1. Winterung (Serradellaeinsaat). 2. Kartoffeln (gedüngt).
3. Sommerung (Seradellaeinsaat). 4. Roggen. 5. Kartoffeln (gedüngt).
II. 1. Lupinen (zur Samengewinnung). 2. Roggen.
3. ½ Roggen, ½ Kartoffeln (gedüngt).
4. Sommerung. 5. Kartoffeln (gedüngt). 6. Roggen.

} für leichten Boden

Die sogenannten Außenschläge pflegen nur auf Grün- und Kunstdung gestützt zu werden.

Entsprechend der vorherrschenden Bodenqualität sind Roggen (ca. 624000 ha) und Kartoffeln (318 000 ha) die am meisten angebauten Früchte. Demnächst folgt Hafer mit 229 000 ha. Gerste (75000 ha) und Weizen (55000 ha) beanspruchen den besten Boden und nehmen weite Strecken des Oderbruches und der Uckermark ein. Der Buchweizen (12000 ha) begnügt sich mit dem schlechtesten Heide- und Moorland; er wird viel angebaut in der Prignitz, auf dem Fläming, im Netzebruch und im Kreise Beeskow-Storkow.

Nach den statistischen Nachweisungen aus dem Gebiete der landwirtschaftlichen Verwaltung in Preußen [1]) betrug in Brandenburg die Anbaufläche im Jahre 1905 von Winterroggen 624064 ha, die nur noch von Posen mit 644322 ha übertroffen wurde. Mit Kartoffeln wurden 318449 ha angebaut (Schlesien 340679 ha), mit Weizen dagegen nur 54837 ha, also weniger als in Pommern (56715 ha) und mehr als in Schleswig-Holstein (45589 ha).

§ 10. Die Erträge haben sich gegen früher zwar bedeutend gehoben, bleiben aber zum größeren Teil noch unter dem Durchschnitt von Staat und Reich. Für den Zeitraum von 1859—66 sind von uns folgende Ernteresultate im Durchschnitt pro ha nach den Zahlen bei Meitzen für die alten Provinzen des preußischen Staates berechnet worden (in kg.):

	Weizen	Roggen	Gerste	Hafer
Brandenburg	1391	1009	1373	1075
Posen	1308	1097	1121	890
Pommern	1446	1150	1218	1142
Schlesien	1336	1220	1517	1338
Preußen	1334	1300	1446	1079
Sachsen	1489	1367	1614	1447

Die Ernteerträge im Verhältnis zur Fläche giebt für die Neuzeit folgende Zusammenstellung an: [1])

[1]) stat. Nachweisungen aus dem Gebiete der landw. Verwaltung in Preußen, 1905.

Vom Hektar wurden geerntet; dz = 100 kg.

	Roggen		Weizen		Gerste		Hafer		Kartoffeln		Luzernehen	
	1899 bis 1904	1905	1899 bis 1904	1905	1899 bis 1904	1905	1899 bis 1904	1905	1899 bis 1904	1905	1899 bis 1904	1905
Brandenburg	14.4	13.8	21.1	20.6	19.8	19.0	16.5	16.0	133.7	161.0	41.5	62.3
Preußen	15.0	15.3	20.1	20.2	18.9	18.8	17.2	16.6	128.0	149.6	51.9	65.0
Deutsches Reich	15.4	15.7	19.1	19.3	18.4	17.9	17.2	15.7	128.8	145.7	57.0	61.9

§ 11. Kartoffeln werden weit über den Bedarf produziert. Der Ueberschuß wird in über 600 Brennereien zu Spiritus verbrannt. Im Jahre 1831 waren vorhanden in Brandenburg Kartoffelbrennereien 453 in den Städten und 821 auf dem Lande mit einem jährlichen Verbrauch von 3542390 bezw. 7012603 Ctr. Im Jahre 1905 waren 594 landwirtschaftliche und nur 3 gewerbliche Kartoffelbrennereien im Betriebe (davon 33 im Königsberger Kreise), welche 575731 Hektoliter Alkohol erzeugten. Brandenburg, das eine Zeit lang den ersten Platz in der Gesamterzeugung von Alkohol einnahm, ist jetzt von Posen mit 595585 Hektoliter überflügelt worden.

Außerdem wurden in demselben Jahre noch 21682 Tonnen nasse Stärke gewonnen, die in 10 Stärkezuckerfabriken zu 5616 Tonnen Stärkezucker in fester Form verarbeitet wurden.

Von viel geringerer Bedeutung ist die Zuckergewinnung aus der Zuckerrübe. Für den Anbau derselben kommen nur ganz bestimmte Gegenden in Frage. Den größten Prozentsatz stellt das Oderbruch und die Uckermark; auch im Kreise Königsberg ist der Anbau nicht unbedeutend, ebenso in der Gegend von Soldin, bei Berlinchen und Bernstein im Soldiner Kreise.

Im Jahre 1850/51 gab es in Brandenburg 5 ? Fabriken, die 410018 Ctr. verarbeiteten, 1866/67 betrug die jährliche Verarbeitung 3119657 Ctr. in 18 Betrieben. Im Betriebsjahr 1903/04 wurden in 13 Fabriken 515012 Tonnen Rüben auf Zucker verarbeitet, die auf 16575 ha gewonnen worden waren. 1 Hektar lieferte 311 dz Rüben und damit nur 12 dz weniger vom ha als die Provinz Sachsen, übertraf mit diesem Ertrage aber den aller übrigen Provinzen.

Eine besondere Bedeutung für die Kultivierung derjenigen Sandböden, die an der Grenze der Kulturfähigkeit liegen, hat der Anbau der Lupine in der ganzen Mark Brandenburg erlangt. Weite Strecken brach liegenden Landes, die Jahre lang als magere Schafweiden genutzt wurden, um zwischendurch 1—2 mal Roggen zu tragen, sind nach Einführung der Lupine als Außen-

schläge niedergelegt worden und werden zumeist in nachstehenden Fruchtfolgen beackert:

I. 1. Lupine (als Gründüngung) 2. Roggen 3. Saatlupinen 4. Kartoffeln.

II. 1. Lupine (als Gründüngung) 2. Roggen 3. Roggen (Kunstdung).

Im Kreise Angermünde (bei Schwedt und Vierraden), in der Uckermark, bei einigen Orten des Oderbruches und auf der Höhe im Königsberger Kreise (vereinzelt auch um Golssen herum) sind weite Felder dem Tabakbau gewidmet. Er wurde von Franzosen und Pfälzern eingeführt, die der große Kurfürst im Lande ansiedelte, und hat heute eine solche Bedeutung erlangt, daß Brandenburg mehr Tabak erzeugt als irgend eine andere preußische Provinz.

Im Jahre 1905 waren bepflanzt:

	Fläche	Ernte-Ertrag	Gesamtwert
in Brandenburg	1851.06 ha,	2912350 kg,	2501598 Mk.
„ Preußen	3947.44 „,	7392801 „,	6241880 „
im Deutschen Reich	14111.44 „,	31877043 „,	27537825 „

Eine Eigentümlichkeit der Provinz ist der Anbau der bekannten Teltower Rübe, der nicht nur im Kreise Teltow, sondern auch von den Bauern des Dorfes Rahnsen bei Königsberg Nm. im großen betrieben wird, wo man nach Zerschlagung der Wirtschaften größtenteils zur Feldgemüsegärtnerei mit Spatenkultur ähnlich wie im Spreewald übergegangen ist. Die Produkte werden nach Berlin und Stettin abgesetzt oder an die neumärkische Präservenfabrik in Königsberg zu günstigen Preisen verkauft.

§ 12. Daß die Provinz Brandenburg trotz ihres relativ günstigen Wiesenverhältnisses noch so erheblich in der Viehzucht hinter den Provinzen mit ähnlichen Bodenverhältnissen und Produktionsbedingungen zurückgeblieben ist, liegt zum größten Teil in der schon eingangs erwähnten unvorteilhaften Verteilung der Wiesenverhältnisse im Verhältnis zum Ackerland. Die meilenweit sich ausdehnenden Stromniederungen produzieren weit über den eigenen Bedarf. Obwohl hier gerade von alters her Viehzucht in großem Maßstabe getrieben wird, ist die Bevölkerung doch auf Verkauf des Ueberschusses angewiesen und gibt alljährlich viele tausend Zentner schönsten Wiesenheues an die weniger begünstigten westlichen Provinzen, namentlich nach Sachsen ab. Die Höhe leidet indessen vielfach Mangel an natürlichem Grasland, ist daher auf Futterbau angewiesen und zuweilen zur Einschränkung des Viehbestandes gezwungen. Erst seit nach der Errichtung der brandenburgischen Landwirtschaftskammer durch Begründung von Zuchtgenossenschaften und Einführung besseren Zuchtmaterials aus Ostfriesland etc. Einheit in die Zuchtrichtung gekommen ist und mit Prinzip und Verständnis auf Leistung

weiter gezüchtet wird, ist ein merklicher Aufschwung in Viehhaltung — und Zucht zu konstatieren.

Eine vergleichende Uebersicht über Stand und Entwicklung des Viehbestandes in den ostelbischen Provinzen gibt für Anfang und Mitte des verflossenen Jahrhunderts nachstehende kleine Tabelle: [1])

		Pferde	Rindvieh	Schafe	Schweine
Bez. Frankfurt	1816	66762	291776	784474	86652
	1867	99397	332033	1326066	248945
„ Potsdam	1816	95697	238583	846756	99187
	1867	146696	282708	1473195	293530
Prov. Brandenburg	1816	162459	530359	1631230	185839
	1867	246093	614741	2799861	542475
Preußen (alte Provinzen)	1816	1243261	4013912	8260396	1494369
	1867	1871852	5953686	18806400	3785674
		Auf 1 □ Meile kamen			
Brandenburg	1816	221	722	2222	253
	1867	340	849	3867	749
Pommern	1816	208	642	1721	239
	1867	331	762	6161	585
Preußen	1816	320	583	664	367
	1867	477	905	3309	597
Schlesien	1816	215	919	2348	122
	1867	357	1705	3599	610
Sachsen	1816	281	916	3116	393
	1867	387	1273	4666	1402
Posen	1816	139	509	1485	237
	1867	372	952	5566	658

Die Viehzählung von 1904 ergab folgendes Bild: [2])

Landesteil	Am 1. Dez. 1904 wurden gezählt 1000 Stück				auf 1 qkm. der landwirschaftlich benutzten Fläche kommen Stück				auf 100 Einwohner kommen Stück			
	Pferde	Rindvieh	Schafe	Schweine	Pferde	Rindvieh	Schafe	Schweine	Pferde	Rindvieh	Schafe	Schweine
Provinz Brandenburg	294.9	831.6	683.9	1088.4	12.6	35.6	29.3	46.6	8.8	24.8	20.4	32.5
Preußen	2964.4	11156.1	5660.5	12563.8	12.9	48.5	24.6	54.6	8.1	30.4	15.4	34.2
Deutsches Reich	4267.4	19331.5	7907.1	18920.6	12.2	55.1	22.6	54.0	9.5	32.3	13.2	31.6
Kreis Königsberg Rm.	13.0	35.5	61.5	42.0	12.6	38.7	32.4	48.1	11.3	34.0	52.5	40.8

[1]) nach Meitzen IV, 572 ff.

[2]) Vierteljahrshefte zur Statistik des deutschen Reiches — Ergänzungsheft zu 1905, IV, 18, 35.

Te

Gesamtverschuldung der Grundbesitzer mit Haupterwerb aus
für den Staat, die Provinz, den Regierungs

Bezirk	Grundsteuer-Reinertragsklasse von 60 Mark bis 3000 Mark und mehr	Zahl der Grundeigentümer							Durch
		über-haupt	vom Hundert in der Einkommensgruppe von ..... Mk. (netto)						Umfang des Grundbesitzes ha
			bis 900	über 900 bis 1500	über 1500 bis 3000	über 3000 bis 6000	über 6000 bis 9500	über 9500	
Staat	zusammen	628879	33,3	41,4	19,2	4,4	0,8	0,9	33
Provinz Brandenburg	"	51882	28,9	43,9	21,9	3,7	0,6	1,0	45
Reg. Bez. Frankfurt a. O.	"	29177	36,0	45,3	15,6	2,1	0,3	0,7	39
Kreis Königsberg	"	2274	26,9						—

[1]) Preußische Statistik, Heft 191 I. 1, 29 ff

elle e.[1])

and- oder Forstwirtschaft nach Grundsteuer-Reinertragsklassen
ezirk Frankfurt und Kreis Königsberg Nm.

nitts		Die Schulden betrugen Hundertteile des Gesamtvermögens (brutto)							Vom Hundert der Eigentümer waren					
Be-umt-er-ögen rutto)	Betrag der Schulden	In der Einkommensgruppe von ..... Mk. (netto)						über-haupt	un-ver-schuldet	verschuldet mit ..... Hundertteilen des Gesamtvermögens (brutto)				
		bis 900	über 900 bis 1500	über 1500 bis 3000	über 3000 bis 6000	über 6000 bis 9500	über 9500			unter 25	25 bis 50	50 bis 75	75 bis 100	100 und mehr
Tausend Mark														
45	12	33.8	28.0	25.1	29.0	30.2	21.1	26.4	29.5	29.6	23.4	12.4	4.3	0.9
50	14	36.7	28.3	24.6	34.5	41.0	24.7	28.3	9.6	45.5	29.2	11.8	3.1	0.7
40	12	35.4	26.7	26.7	40.8	46.4	27.8	30.1	9.4	46.0	29.4	11.3	3.1	0.8
—	—	—	—	—	—	—	—	36.9	9.5	34.4	34.6	16.0	4.1	1.5

	Verkaufswert: Millionen Mark						Lebendgewicht: 100 Tonnen				
	Pferde	Rindvieh	Schafe	Schweine	Ziegen	über-haupt	Kälber noch nicht 6 Monate alt	Jungvieh ½—2 Jahre	2 Jahre altes und älteres Rindvieh	Schafe	Schweine
Provinz Brandenburg	226.6	198.1	16.6	57.0	3.8	502.2	71.8	553.8	2618.9	331.8	561.4
Preußen	1585.4	2349.4	140.9	588.8	33.6	4698.6	925.6	7206.2	30888.0	2738.9	5787.4
Deutsches Reich	2352.1	4182.3	194.8	913.7	54.6	7698.4	1698.4	11636.8	53744.9	3770.6	8503.7

Speziell im Kreise Königsberg wurden gezählt:

	Pferde	Rindvieh	Schafe	Schweine
1873	12076	26983	127748	18959
1883	12635	27204	89896	21290
1892	12860	32526	92008	30092
1900	13063	35520	61542	42087
1904	13088	35171	53860	40955

Es verhält sich also die Zu-, resp. Abnahme des Bestandes an Pferden im Kreise in den letzten 30 Jahren wie 100 : 108.4, an Rindvieh wie 100 : 130.4, an Schafen wie 100 : 42.2, an Schweinen wie 100 : 216.— Mit Ausnahme der Schafhaltung ist also überall ein nicht unbeträchtlicher Zuwachs festzustellen.

Wie in diesem kleinen Bezirke so hat auch in der ganzen übrigen Provinz mit der Hebung des Ackerbaues eine bedeutende Vermehrung des Viehstapels im Laufe des Jahrhunderts stattgefunden. Diese Vermehrung und Verbesserung der Viehhaltung hat in Verbindung mit der Errichtung neuer massiver Gebäude, mit der Ausführung von Meliorationen der verschiedensten Art etc. neben anderen Ursachen dazu beigetragen, dem Grund und Boden fortlaufend neue Werte einzuverleiben, die beim Besitzwechsel zum Ausdruck kommen mußten. Infolgedessen können wir eine stete Preissteigerung des Grundbesitzes beobachten, die durch unvorhergesehene Krisen nur vorübergehend aufgehalten worden ist und naturgemäß auch eine stets steigende Gesamt-Verschuldung beim Grundbesitz nach sich gezogen hat.

§ 13. Zur Zeit ist die ländliche Durchschnittsverschuldung in der Provinz Brandenburg nach den Erhebungen des Kgl. preußischen statistischen Landesamtes * mit 28.3 v. H. des Gesamtvermögens eine mittlere, denn sie nimmt unter den 14 Provinzen (incl. Sigmaringen) die 7. Stelle ein. Sie ist mit 37,5 % am größten in der Grundsteuer-Reinertragsklasse von

* Die Tabellen sind berechnet nach den tabellarischen Zusammenstellungen in der preußischen Statistik, Heft 191, I, 1, 29 ff.

1500—3000 Mk., am geringsten mit 22.5 v. H. in der Klasse mit 150 bis 300 Mk. Reinertrag. In den übrigen Klassen bewegt sich die Zahl der mit 50 Hundertteilen des Gesamtvermögens Verschuldeten von rund einem Achtel bis zu einem Fünftel, während in der ganzen Provinz nahezu ein Sechstel aller Eigentümer eine solch hohe Verschuldung aufweist. [1]) Beim Vergleich der beiden brandenburgischen Regierungsbezirke Potsdam und Frankfurt miteinander findet man in letzterem eine erheblich stärkere Vertretung des kleineren Grundbesitzes als in ersterem und in Verbindung damit auch geringere Gesamtdurchschnittsziffern beim Grundsteuer-Reinertrags-Wert des Grundvermögens sowie Einkommen daraus. Nach den Ermittelungen des königlich preußischen statistischen Landesamtes entfallen nämlich vom Hundert der Eigentümer

auf die Grundsteuer-Reinertragsklasse von . . . . . Mk.

im Regierungbezirk	60 bis 90	90 bis 150	150 bis 300	300 bis 750	750 bis 1500	1500 bis 3000	3000 und mehr
Potsdam	10.2	16.0	26.8	33.3	9.7	2.2	1.9
Frankfurt	17.4	24.6	29.8	20.7	4.7	1.5	1.3

Die durchschnittliche Verschuldung der Besitzer ist zwar im Bezirk Frankfurt im allgemeinen etwas höher als im Bezirk Potsdam (30.1 : 26.8), dagegen ist in beiden Bezirken ein ziemlich gleicher Bruchteil der Besitzer hoch und übermäßig verschuldet (s. nachstehende Tabelle). Um so mehr weichen die Einkommensverhältnisse beider Regierungsbezirke von einander wie vom Provinzialdurchschnitt ab. In Potsdam ist der in der Einkommensgruppe bis zu 900 Mk. stehende Bruchteil der Besitzer ganz bedeutend geringer, umgekehrt derjenige mit über 3000 Mk. Einkommen um ein mehrfaches höher als in Frankfurt. In letzterem Bezirke beträgt die Durchschnittsverschuldung 30.1% und steht von 36 Regierungsbezirken an 13. Stelle. Die Schulden betragen in der Einkommensgruppe bis 900 Mk. (netto) 80.6 Hundertteile des Gesamtvermögens (brutto), und zwar in der Grundsteuer-Reinertragsklasse von 1500—3000 Mk.; sie sind mit 5.2 v. H. am niedrigsten in der Grundsteuer-Reinertragsklasse von 150—300 Mk. Die Durchschnittsverschuldung ist auch im Reg.-Bez. Frankfurt mit 41.0% am höchsten in der Grundsteuer-Reinertragsklasse von 1500—3000 Mk., am geringsten mit 21.9 v. H. in der von 150—300 Mk.

Noch höher ist die Durchschnittsverschuldung im Kreise Königsberg; sie steht mit 36.9 v. H. unter 577 Kreisen des

[1]) Die ländliche Verschuldung in Preußen. Heft 191 der preußischen Statistik, I. Teil. 50 ff. Berlin 1905.

Tabelle f.[1])

Verschuldung der Eigentümer (Personen mit Haupterwerb aus Land- oder Forstwirtschaft) von Grundstücken mit mindestens 60 Mk. Grundsteuer-Reinertrag nach Grundsteuer-Reinertragsklassen (summarisch).

№	Kreise	Zahl der Eigentümer	Schulden der Eigentümer v. H. des Gesamt (=Brutto=) Vermögens	Von den Eigentümern hatten: keine Schulden	Schulden im Betrage von ..... Hundertteilen des Gesamt-Vermögens: bis 5	5 bis 10	10 bis 15	15 bis 20	20 bis 25	25 bis 30	30 bis 40	40 bis 50	50 bis 60	60 bis 75	75 bis 100	100 und mehr
	Reg. Bez. Potsdam			%												%
1	Prenzlau	947	50.1	69 = 7.28	70	21	29	40	38	46	134	142	123	126	91	18 = 1.9
2	Templin	853	26.3	45 = 5.27	108	66	41	40	51	46	130	97	78	86	46	19 = 2.23
3	Angermünde	1455	36.3	105 = 7.21	152	67	81	89	94	135	212	181	156	109	67	7 = 0.48
4	Oberbarnim	1424	32.0	80 = 5.62	132	54	54	73	96	92	180	214	182	142	97	28 = 1.96
5	Niederbarnim	1619	21.3	203 = 12.53	136	111	136	107	114	130	239	167	98	110	55	13 = 0.8
6	Teltow	1320	15.3	156 = 11.8	274	165	109	107	117	82	117	75	49	42	21	6 = 0.45
7	Beeskow-Storkow	1189	26.0	136 = 11.44	169	112	139	121	119	91	114	78	53	34	22	1 = 0.08
8	Jüterbog-Luckenwalde	1714	17.5	98 = 5.72	513	301	185	116	127	94	114	79	51	23	11	2 = 0.10
9	Zauch-Belzig	2357	16.3	247 = 10.5	718	385	205	177	151	123	156	88	45	41	20	1 = 0.04
10	Osthavelland	1318	25.4	101 = 7.66	195	90	91	102	120	93	199	131	78	65	36	17 = 1.2
11	Westhavelland	1080	30.9	65 = 6.02	220	82	72	105	104	88	121	94	63	42	23	1 = 0.1

13	Westpriegnitz	2681	25.1	442 = 16.5	137	206	213	253	232	229	367	264	157	117	55	9 = 0.3
	Reg. Bez. Frankfurt															
1	Königsberg Nm.	2274	36.9	215 = 9.45	217	113	123	159	170	190	342	255	206	158	93	33 = 1.01
2	Soldin	1044	42.6	138 = 13.21	47	59	60	62	65	77	157	123	91	84	68	13 = 1.24
3	Arnswalde	1106	41.2	95 = 8.59	174	56	69	72	88	70	156	107	89	73	45	12 = 1.08
4	Friedeberg Nm.	1831	28.0	285 = 15.56	69	128	137	138	162	150	273	199	143	94	47	6 = 0.33
5	Landsberg a. Warthe	2537	31.8	174 = 6.85	254	144	145	171	214	209	452	314	190	153	92	25 = 0.98
6	Lebus	2234	36.3	88 = 3.49	216	105	122	120	131	165	309	285	250	261	155	27 = 1.2
7	Weststernberg	1276	26.5	43 = 3.37	260	161	110	134	111	110	156	89	58	25	11	8 = 0.63
8	Oststernberg	1811	26.5	147 = 8.11	320	120	125	121	114	109	230	189	116	114	89	17 = 0.93
9	Züllichau-Schwiebus	1273	29.4	91 = 7.15	227	129	100	82	115	98	158	97	75	54	31	8 = 0.63
10	Krossen	1863	27.7	163 = 8.75	351	237	207	181	160	141	194	109	55	40	25	10 = 0.53
11	Guben	2032	22.0	301 = 14.81	267	207	202	200	151	142	221	148	96	64	20	13 = 0.64
12	Lübben	1282	23.6	66 = 5.15	187	144	136	146	124	107	141	93	72	40	19	7 = 0.55
13	Luckau	2297	20.7	155 = 6.75	476	287	271	192	200	140	246	149	80	59	30	12 = 0.52
14	Kalau	1599	21.5	280 = 17.51	234	150	151	136	140	96	159	103	56	50	36	8 = 0.5
15	Kottbus	2188	23.8	116 = 5.30	295	274	208	195	191	189	263	168	108	103	62	16 = 0.73
16	Sorau	1847	24.4	301 = 16.3	225	192	158	141	116	130	206	156	101	67	49	5 = 0.27
17	Spremberg	419	16.5	44 = 10.5	55	36	39	35	36	40	60	28	21	17	8	0 = 0.0

[1]) nach Preußische Statistik. Heft 191 I, 1, 136—223.

Staates an 150., unter den 42 Kreisen der Provinz an 5. Stelle. Zwar ist auch hier in der Grundsteuer-Reinertragsklasse von 1500—3000 Mark die Verschuldung mit 41.9% schon an und für sich größer als im Regierungsbezirk und Staat, sie wird aber von der Klasse mit einem Reinertrag von 3000 Mk. und mehr noch um 3.2% übertroffen. Die geringste Verschuldung im Kreise weist mit 25% die Grundsteuer-Reinertragsklasse von 90—150 Mk. auf. Im Staate sind 29.5 v. H. der Eigentümer unverschuldet, in der Provinz dagegen nur 9.6%, im Regierungsbezirk Frankfurt 9.4% und im Kreise Königsberg 9.5 v. H. Es herrscht also in der ganzen Provinz eine bemerkenswerte Uebereinstimmung hinsichtlich des Prozentsatzes unverschuldeter Eigentümer.

Ein noch geringerer Prozentsatz unverschuldeter Eigentümer findet sich nur noch in den Regierungsbezirken Königsberg i. Pr., Gumbinnen, Danzig, Marienwerder, Köslin, Stralsund, Posen, Bromberg und Breslau.

Von den einzelnen Kreisen der Provinz nimmt der Kreis Königsberg wegen des Anteils unverschuldeter Eigentümer einen mittleren Rang ein; er wird dagegen in Rücksicht der Verschuldung mit 100 und mehr Hundertteilen des Gesamtvermögens (brutto) mit 1.5 v. H. nur vom Kreise Prenzlau (mit 1.9 v. H.) übertroffen.

Beim Regierungsbezirk, der Provinz und dem Staate sind vom Hundert der Eigentümer verschuldet mit 100 und mehr Hundertteilen des Gesamt-(Brutto)-Vermögens noch nicht $^1/_{100}$, nämlich beim Reg.-Bez. Frankfurt 0,8%, bei der Provinz 0,7% und beim Staate 0,9 v. H.

Die Zahl der Eigentümer von Grundstücken mit mindestens 60 Mk. Grundsteuer-Reinertrag nach Grundsteuer-Reinertragsklassen mit Haupterwerb aus Land- oder Forstwirtschaft beläuft sich im Kreise auf 2274. Davon haben 215 = 9.45% keine Schulden, 33 oder rund 1% haben Schulden im Betrage von 100 Hundertteilen des Gesamt-(Brutto)-Vermögens, sind also vollständig verschuldet; die Mehrzahl, nämlich 342 oder 15.04% ist mit 30 bis 40 v. H. verschuldet. (s. Tabelle f.)

Kapitel II.

Die Steigerung der Preise und der Hypothekarverschuldung bei den Rittergütern.

§ 14. Nachdem wir in der einleitenden Uebersicht in großen Zügen ein allgemeines Bild von den Grundbesitz-, Boden- und Kreditverhältnissen der Provinz Brandenburg und des Kreises Königsberg Nm. in der Gesamtheit gegeben haben, kann nunmehr zur Betrachtung der Entwicklung der Bodenpreise und der Hypothekarverschuldung im Amtsgerichtsbezirk Königsberg im besonderen geschritten werden.

Die Quellen, aus denen wir das Material für die nachfolgende Untersuchung geschöpft haben, sind die Grundbücher und die Grundakten des Amtsgerichtsbezirkes Königsberg. Zur Untersuchung sind sämtliche 29 im genannten Bezirke gelegenen Rittergüter herangezogen worden, auch wenn sie, wie dieses z. B. bei Nr. 6 und Nr. 28 der Fall ist, während zweier Jahrhunderte in einer Familie geblieben sind und ihren Besitzer nur durch Erbgang gewechselt haben.

Als mutmaßlicher Flächeninhalt im Verlaufe des 18. und zu Anfang des 19. Jahrhunderts ist der Besitzstand nach Aufhebung der persönlichen Dienstleistungen im Jahre 1811 angenommen und in Berechnung gezogen worden, da wegen Mangels jeglicher Angaben die tatsächlichen Größenverhältnisse nicht wiedergegeben werden konnten. Aber auch nach Abtretung der bäuerlichen Ländereien an die Gutsherrschaft für Ablösung der Hand- und Spanndienste mit dem Beginn der Freiheitskriege war die Feststellung des Umfanges eines Rittergutes vielfach noch mit Schwierigkeiten verknüpft, da nach den zahlreich stattgefundenen Umschreibungen alter Titelblätter des Grundbuches Zu- und Abschreibungen oftmals fortgelassen und nur die im Moment der Umschreibung tatsächlich vorhandenen Größenverhältnisse grundbuchlich festgelegt worden waren. Auch aus den Grundakten war oft kein klares Bild von den Zu- und Abkäufen wegen mangelnder oder unvollständiger Angaben zu gewinnen, so daß der bei der Separation ausgewiesene Flächeninhalt als Norm angenommen werden mußte.

Tabelle I.

1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
Lfd. №	Größe ha	Grundsteuer-Reinertrag Mk.	Jahr	Besitzwechsel	Preis Mk.	Lfd. №	Größe ha	Grundsteuer-Reinertrag Mk.	Jahr	Besitzwechsel	Preis Mk.
1	236	4150	1791	Kauf	83000	5	526	2822	1817	Kauf	24000
			1799	"	114000				1844	"	58500
			1802	"	138000				1846	"	342000[3]
			1808	"	156000				1853	sub hasta	60000
			1833	Erbgang	114000				1855	Kauf	96000
			1841	Kauf	154200				1883	"	240000
			1867	"	270000				1900	Erbgang	175000
			1891	"	285000						
						6	3273	25153	1743	Erbgang	184700
2	1162	10970	1753	Erbgang	61500				1775	"	216000
			1780	"	78000				1795	"	216000
			1818	Kauf					1812	"	—
				v. Vater	120000				1863	"	78000
			1840	Erbgang	180000				1867	"	+ 6000 M. Rente
			1843	Taxe	407800						
			1891	Kauf					1883	"	800000
				v. Vater	900000				1895	"	873600
									1896	"	1067400
3	216	2730	1831	Kauf	24000						
			1846	"	114000						
			1854	"	90000	7	1246	18412	1741	sub hasta	78000
			1902	Erbgang	—				1765	Erbgang	129000
									1817	"	—
4	1269	7968	1736	Erbgang	36000				1842	"	359700
			1772	"	54000				1857	"	439900
			1777	"	59000				1870	Kauf	489500
			1785	"	—				1900	Erbgang	690000
			1845	Kauf	199500[1]						
			1846	"	342000[2]						
			1853	sub hasta	154500	8	1235	20175	1798	Erbgang	132000
			1861	Kauf	336000				1802	Kauf	225000
			1872	"	450000				1805	"	318000
			1881	Erbgang	540000				1816	Erbgang	—

[1]) +150 Mk. Rente
[2]) Zusammen mit Nr. 5
[3]) " " Nr. 4

1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
Lfd. №	Größe ha	Grundsteuer-Reinertrag Mk.	Jahr	Besitzwechsel	Preis Mk.	Lfd. №	Größe ha	Grundsteuer-Reinertrag Mk.	Jahr	Besitzwechsel	Preis Mk.
8	1235	20175	1820	Taxe	218500	11)	753	12025	1838	Erbgang	—
			1844	Erbgang	288900				1839	Kauf	210000
			1858	Testament	360000				1848	"	405000
			1868	Erbgang	—					Kauf	
			1890	Taxe	547500				1903	v. Vater	750000
			1903	Erbgang	634700						
						12	960	8521	1795	Testament	120000
9	435	9680	1796	Kauf	331500				1802	—	—
			1823	"	109500				1808	Kauf	156000
			1841	"	177300				1821	Erbgang	—
			1855	"	180000				1839	Kauf	210000
			1881	Geschenk	—				1840	Geschenk	—
			1888	Testament	—				1883	Taxe [2]	352500
			1893	Kauf	500000						
			1902	"	471200	13	1541	18024	1776	Erbrezeß	90000
									1780	"	90000
									1824	Erbgang	—
10	1180	19106	1748	Kauf	145000				1857	"	414000
			1801	Erbgang	—				1864	Kauf	750000
			1821	"	—				1874	Erbgang	1604000
			1824	Kauf	220200				1885	Kauf	1305000
			1834	"	334500						
			1876	Taxe	900000					Kauf	
			1891	Erbgang	—	14	1496	16499	1731	v. Bruder	85500 [3]
			1903	"	—				1754	Erbgang	86400 [3]
									1767	"	120900 [3]
11	733	12025	1748	Kauf	66300				1774	Kauf	138000
			1793	Erbgang	120000				1798	"	210000
				Kauf					1802	"	390000
			1805	v. Bruder	255000				1803	"	412500
			1825	Kauf [1]	196200				1831	Testament	300000
			1834	"	264000				1884	Erbgang	660000

[1]) und 1200 Mk. Schlüsselgeld
[2]) und 400 " Reservate
[3]) und 300 " Schlüsselgeld

1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
Lfd. №	Größe ha	Grundsteuer-Reinertrag Mk.	Jahr	Besitzwechsel	Preis Mk.	Lfd. №	Größe ha	Grundsteuer-Reinertrag Mk.	Jahr	Besitzwechsel	Preis Mk.
15	1269	18910	1735	Erbgang	120000	18	1387	16971	1839	Kauf	309000
			1748	Kauf	171800				1857	"	660000
			1799	Erbgang	240000				1864	"	540000
			1800	Kauf	300000				1883	Taxe	904900
			1804	"	511500[1]				1891	Erbgang	—
			1815	"	630000[1]						
			1816	"	735000[1]	19	1083	6875	1786	Kauf	78300
			1821	Taxe	335000				1794	"	123900
			1850	Erbgang	—				1798	Erbgang	—
				eigene					1816	Kauf	135000
			1878	Schätzung	1920000				1819	Taxe	179700
									1839	Erbgang	219000
16	1053	10357	1815	Kauf	630000[2]				1839	Kauf	271500
			1816	"	735000[2]				1841	"	306000
			1821	Taxe	120900				1846	"	450000
			1849	Erbgang	—				1865	"	663000
				eigene						Kauf	
			1878	Schätzung	720000				1886	v. Sohn	596000
						20	971	10705	1769	Kauf	186000
17	1008	17278	1771	Taxe	364800				1805	Erbgang	—
			1811	Kauf	459600				1827	"	—
			1812	"	276700				1845	"	—
			1825	Erbgang	—				1849	Kauf	261700
			1829	Kauf	342000					eigene	
			1867	Erbgang	—				1878	Schätzung	550000
			1885	"	—				1887	Erbgang	—
			1898	"	—						
						21	1374	15556	1797	Kauf	165000
18	1387	16971	1791	Kauf	193500					Kauf	
			1800	"	216000				1802	v. Vater	177000
			1805	"	289500				1814	Erbgang	—
			1838	Geschenk	—				1843	"	263400

[1]) zusammen mit № 16.
[2]) " " " 15.

1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
Lfd. №	Größe ha	Grundsteuer-Reinertrag Mk.	Jahr	Besitzwechsel	Preis Mk.	Lfd. №	Größe ha	Grundsteuer-Reinertrag Mk.	Jahr	Besitzwechsel	Preis Mk.
21	1374	15556	1874	Testament	450000	25	1792	26560	1763	Erbgang	141600
			1879	Erbgang	375000				1772	"	201900
									1783	Kauf	264900
22	302	2934	1819	Kauf	96800				1792	"	238500
			1843	Erbgang	—				1805	"	510006
			1864	Kauf	105000				1848	Erbgang	—
									1863	"	840000
23	543	7187	1785	Kauf	5550				1867	"	600000
			1790	"	13000						
			1792	"	10800						
			1799	"	13800	26	411	6600	1812	Kauf	93600
			1825	Erbgang	60000				1815	"	105600
			1845	Taxe	120300				1818	"	105600
			1846	Erbgang	150000				1824	"	108600
			1860	"	207600				1829	"	119600
			1895	"	—				1844	"	198000
			1901	"	—				1856	"	234000
									1900	Erbgang	—
24	1011	7506	1783	subhasta	68500				1903	"	—
			1801	Erbgang	18000				1904	"	—
			1805	Kauf	204600						
			1815	"	150000	27	313	1162	1800	Kauf	29200
			1817	"	157500				1815	"	38700
			1844	Geschenk	—				1829	"	34200
			1853	Kauf	330000				1833	"	43200
			1863	"	558000				1836	"	51500
				Kauf					1838	"	52800
			1882	v. Vater	324000				1841	Tausch	115800
									1842	Kauf	70800
25	1792	26560	1704	Erbgang	67000				1843	Tausch	100800
			1744	"	—				1846	"	101600

1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
Lfd. №	Größe ha	Grundsteuer-Reinertrag Mk.	Jahr	Besitzwechsel	Preis Mk.	Lfd. №	Größe ha	Grundsteuer-Reinertrag Mk.	Jahr	Besitzwechsel	Preis Mk.
27	313	1162	1846	Kauf	73200	28	563	8251	1795	Kauf	135000
			1847	„	82800				1860	Erbgang	—
			1885	Tausch	145800				1903	„	—
			1886	„	195000						
			1888	sub hasta	156250	29	1905	14910	1751	Kauf	150000
			1888	Kauf	156250				1785	„	165000
			1889	sub hasta	61000				1798	Erbgang	—
			1889	Kauf	91300				1803	„	—
				Kauf							
			1890	v. Vater	123000				1853	„	—
			1900	sub hasta	83500				1899	„	—

Als Ausgangspunkt der Vergleichung ist der Zeitraum von 1801—20 gewählt worden, obwohl die Angaben über stattgehabte Verkäufe und Gutsüberlassungen bis in die 30er Jahre des 18. Jahrhunderts, in einigen Fällen noch weiter, zurückreichen. Wenn trotzdem für die früheren Zeiträume Zahlen gegeben worden sind, so ist dieses nur der Vollständigkeit halber geschehen. Es soll ihnen deshalb auch, da immerhin Irrtümer nicht ausgeschlossen sind, ein besonderer Wert nicht beigelegt werden.

Der verhältnismäßig weite Zeitraum von 20 Jahren für die zur Vergleichung aufgestellten Zahlen wurde gewählt, weil der Preis des Grund und Bodens nicht so erheblichen Schwankungen innerhalb kleiner Zeitabschnitte ausgesetzt ist wie industrielle Erzeugnisse oder Handelswaren es oft in wenigen Jahren, ja in einigen Monaten und Tagen sein können. Hat zwar unter gewissen Verhältnissen ein Gut im Laufe eines Dezenniums 3—4 Mal seinen Besitzer gewechselt, so ist dafür in vielen anderen Fällen eine Besitzveränderung in 30—40 Jahren vielleicht ein einziges Mal zu verzeichnen gewesen. Es konnte demgemäß in den einzelnen Zeitabschnitten auch niemals Gleichartiges, sondern immer nur Ähnliches verglichen und aus den summierten Produkten die auf die Flächeneinheit reduzierte Wertverschiebung als Preissteigerung — oder Rückgang gemessen werden.

§ 15. Wie vorstehende Tabelle zeigt, sind Größenverhältnisse und Grundsteuerreinerträge pro ha außerordentlich verschieden und liegen zwischen weiten Grenzen. So ist beispiels-

weise für Nr. 27 der jetzige Grundsteuerreinertrag mit 3,71 Mk., für Nr. 9 dagegen mit 22,25 Mk. für den Hektar ermittelt worden. Wenn trotzdem hinsichtlich Größe und Bodengüte bei vorliegender Untersuchung und Vergleichung kein Unterschied gemacht worden ist, so haben uns zu diesem Entschluß folgende Erwägungen geführt.

Tabelle II

Gesamtareal nach der Nutzungsart
auf Grund der Angaben von Flurbuch und Mutterrolle unter Berücksichtigung der Zukäufe.

№	Acker ha	Garten ha	Wiesen ha	Weiden ha	Holzung ha	Wasserstücke ha	Ödland ha	Gesamtareal ha	Grundsteuer-Reinertrag in Mk.
1	198	2	17	19	—	—	—	236	4150
2	835	4	43	3	197	9	71	1162	10970
3	159	1	9		8	39	—	216	2730
4	918	3	8	21	264	46	9	1269	7968
5	464	1	2	5	45	9	—	526	2822
6	1293	9	149	11	1726	85	—	3273	25153
7	800	7	45	2	301	75	16	1246	18412
8	865	5	99	1	230	6	29	1235	20175
9	376	2	5	3	—	49	—	435	9680
10	680	4	112	34	287	46	17	1180	19106
11	576	6	52	1	1	81	16	733	12025
12	618	2	66	36	208	30	—	960	8521
13	756	7	214	9	382	163	10	1541	18024
14	675	3	79	52	686	1	—	1496	16499
15	852	9	41	21	290	56	—	1269	18910
16	118	3	110	96	701	25	—	1053	10357
17	819	7	53	28	98	2	1	1008	17278
18	969	6	24	18	190	180	—	1387	16971
19	502	10	89	165	227	90	—	1083	6875
20	410	6	161	137	188	67	—	971	10705
21	867	8	67	17	198	176	14	1374	15556
22	118	1	17	12	154	—	—	302	2934
23	388	2	45	9	78	21	—	543	7187
24	523	7	48	43	241	149	—	1011	7506
25	1223	9	128	21	313	98	—	1792	26560
26	282	1	11	26	69	20	—	411	6600
27	270	1	16	3	21	2	—	313	1162
28	473	3	31	7	39	10	—	563	8251
29	888	6	419	44	147	401	—	1905	14910

Tabelle III.

Nutzungsart der Gesamtfläche, letztere = 100.

№	Acker ha	Garten ha	Wiesen ha	Weiden ha	Holzung ha	Wasserstücke ha	Ödland ha	Gesamtfläche ha	Grundsteuerreinertrag pro ha
1	84.0	0.8	7.2	8.0	—	—	—	100	17.5
2	71.9	0.3	3.7	0.2	17.0	0.8	6.1	"	9.4
3	73.6	0.5	4.2	—	3.7	18.0	—	"	12.6
4	72.3	0.2	0.6	1.7	20.8	3.6	0.8	"	6.3
5	88.3	0.2	0.4	0.9	8.5	1.7	--	"	5.4
6	39.5	0.3	4.6	0.3	52.7	2.6	—	"	7.7
7	64.2	0.5	3.6	0.2	24.1	6.1	1.3	"	14.8
8	70.0	0.4	8.1	0.1	18.6	0.5	2.3	"	16.3
9	86.4	0.5	1.1	0.7	—	11.3	—	"	22.2
10	57.6	0.3	9.5	2.9	24.3	3.9	1.5	"	16.2
11	78.6	0.8	7.1	0.1	0.1	11.1	2.2	"	16.4
12	64.0	0.2	6.8	4.0	22.0	3.0	—	"	8.9
13	49.1	0.5	13.9	0.6	24.8	10.5	0.6	"	11.7
14	45.1	0.2	5.3	3.5	45.8	0.1	—	"	11.0
15	67.1	0.8	3.2	1.6	22.8	4.5	—	"	14.9
16	11.2	0.3	10.4	9.1	66.6	2.4	—	"	9.8
17	81.3	0.7	5.2	2.8	9.7	0.2	0.1	"	17.1
18	69.4	0.4	1.8	1.4	13.8	13.2	—	"	12.2
19	46.3	0.9	8.2	15.2	21.1	8.3	—	"	6.3
20	42.2	0.6	16.7	14.2	19.3	7.0	—	"	11.0
21	63.1	0.6	4.9	1.2	14.4	12.8	0.1	"	11.3
22	39.1	0.3	5.6	4.0	51.0	—	—	"	9.7
23	71.4	0.4	8.3	1.7	14.3	3.9	—	"	13.2
24	51.7	0.7	4.7	4.4	23.8	14.7	—	"	7.4
25	68.3	0.5	7.1	1.2	17.4	5.5	—	"	14.8
26	68.7	0.2	2.8	6.5	16.9	4.9	—	"	16.1
27	86.3	0.3	5.1	0.9	6.7	0.7	--	"	3.7
28	84.0	0.5	5.5	1.2	6.9	4.9	—	"	14.6
29	46.6	0.3	22.0	2.3	7.7	21.1	—	"	7.8

§ 16. Einmal ließen die verhältnismäßig zahlreichen Besitzveränderungen ein und desselben Gutes im Verlaufe von fast 1½ Jahrhunderten die Preissteigerung des ländlichen Immobiliarbesitzes zur Genüge zu Tage treten, zum andern waren die uns in einem so kleinen Bezirk für unsere Arbeit zur Verfügung stehenden Objekte so wenig zahlreich, daß eine Gliederung derselben nach Größe, Bonität und Nutzungsart die Klarheit des Bildes nur getrübt haben würde.

Aus der Vergleichung der beiden vorstehenden Zusammenstellungen II und III, in welchen die Gesamtflächen der Rittergüter nach der Nutzungsart auf Grund der Angaben von Flurbuch und Mutterrolle und unter Berücksichtigung der stattgefundenen Zu- und Abkäufe aufgeführt sind, mit den Ergebnissen der folgenden Tabellen ergibt sich nämlich, daß die rein landwirtschaftlich benutzte Fläche bei den größeren Besitzungen ausschlaggebend für die Höhe der gezahlten Preise nicht zu sein pflegt.

Auch lehrt die kleine zusammenfassende Tabelle VII deutlich, wie sehr wir mit dieser Auffassung im Rechte sind.

Uebrigens geht auch aus der Tabelle, in welcher die wirklich gezahlten Kaufpreise pro ha berechnet worden sind, deutlich hervor, daß vielfach Güter mit geringem Grundsteuer-Reinertrag in demselben Zeitraum nicht nur den gleichen, sondern sogar einen höheren Kaufpreis für die Flächeneinheit erzielt haben als solche mit größerem Grundsteuer-Reinertrag.

Je umfangreicher eine Besitzung ist, um so weniger pflegt bekanntlich Angebot und Nachfrage regulierend und entscheidend auf die Preisbewertung des Grund und Bodens einzuwirken; um so eher wird der eine oder andere geneigt sein, aus Liebhaberei, z. B. aus Vorliebe für besonders schöne Stallungen, für komfortable Wohnungen, Parkanlagen oder ausgedehnte Waldungen mit gutem Wildbestand für ein Gut mit Sandboden nicht nur eine relativ, sondern sogar eine absolut höhere Summe pro ha anzulegen als für ein Gut mit durchweg an Feinerde reicher Ackerkrume, nur, weil in solchen speziellen Fällen die Liebhaberei den Ausschlag giebt.

Je kleiner jedoch der Umfang *größerer Begüterungen* bei gleicher Bodenbeschaffenheit wird, um so mehr ist er fraglos dann für den gezahlten Preis maßgebend. Bei kleineren *Landgütern*, Bauern- und Kossätenhöfen pflegt Angebot und Nachfrage fast allein den Preis zu bestimmen. Da ferner beim Klein- und Parzellenbesitz die Nachfrage nach solchen Besitzungen infolge der außerordentlich großen Zahl der Abnehmer sehr lebhaft ist, so werden diese nicht nur relativ hoch, sondern auch hinsichtlich der Bodenqualität in entsprechendem Verhältnis bewertet, so daß bei der Kategorie der Landgüter und Bauerngüter sowie bei den Kossätenhöfen, Büdner- und Häuslerstellen eine scharfe Scheidung nach Größe und Bodengüte durchaus am Platze ist. Eine solche ist denn auch bei unseren Untersuchungen streng durchgeführt worden. Sie hat trotz der wenigen Fälle, die uns bei einem so begrenzten Bezirke naturgemäß zur Verfügung standen, durchaus brauchbare Resultate geliefert, wie im 3. Teil der Arbeit nachgewiesen werden wird.

Absolute Preise der Rittergüter.

Tabelle IV.

1 Kr. Nr.	2 1741 bis 1760	ha	3 1761 bis 1780	ha	4 1781 bis 1800	ha	5 1801 bis 1820	ha	6 1821 bis 1840	ha	7 1841 bis 1860	ha	8 1861 bis 1880	ha	9 1881 bis 1904	ha
1					114000	236	156000	236	114000	236	154200	236	270000	236	285000	236
2	61500	1032	78000	1032			120000	1162	180000	1162	407800	1162			900000	1162
3									24000	216	90000	216				
4	36300	1269	39000	1269							154500	1269	450000	1269	540000	1269
5							24000	505			96000	505			240000	526
6	184700	2560	216000	2560	216000	2560							780000	3225	1067400	3273
7	78000	1008	129000	1008							439900	1246	489500	1246	690000	1246
8					225000	965	318000	1043			360000	1188			1269300	1235
9									109500	435	180000	435			471200	435
10	145000	1050					220200	1204	334500	1204			900000	1204		
11	66300	571			120000	571	255000	571	264000	687	405000	687			750000	733
12					120000	932	156000	933	210000	944					352500	970
13			90000	1465							414000	1541	1104000	1541	1350000	1541
14	86400	1477	137900	1477	210000	1477	412500	1491							660000	1491
15	171800	937			300000	937	735000	2115	335700	1119			1450000	1269		
16									120900	996			776500	1010		
17							276700	917	342000	917						
18					216000	1263	289500	1263	309000	1395	660000	1395	540000	1387	904900	1387
19			78300	945	123900	945	179700	1068	271500	1068	450000	1068	663000	1068	596000	1083
20			186000	1001							261700	1001	550000	1011		
21					165000	1673	177000	1637			263400	2186	375000	1384		
22							96800	302					105000	302		
23					138000	268			60000	469	207600	543				
24					68500	827	154500	827			330000	980	558000	980	324000	991
25	67000	1453	201900	1453	238500	1453	510000	1477					700000	1792		
26							93600	338	108600	338	234000	372				
27					29200	338	38700	388	52800	388	82800	338			156200	320
28					135000	480										
29	150000	1905			165000	1905										

Tabelle V.

1 Stb. Nr.	2 1741 bis 1760	ha	3 1761 bis 1780	ha	4 1781 bis 1800	ha	5 1801 bis 1820	ha	6 1821 bis 1840	ha	7 1841 bis 1860	ha	8 1861 bis 1880	ha	9 1881 bis 1904	ha
1					483	236	614	236	483	236	653	236	1144	236	1208	236
2	60	1032	77	1032			103	1162	155	1162	351	1162			775	1162
3									111	216	463	216				
4	28	1269	31	1269							122	1269	355	1269	425	1269
5							47	505			190	505			475	526
6	72	2560	84	2560	84	2560							242	3225	326	3273
7	77	1008	128	1008							353	1246	393	1246	554	1246
8					233	965	305	1043			303	1188			1028	1235
9									252	435	408	435			1149	435
10	138	1050					183	1204	278	1204			747	1204		
11	116	571			210	571	343	571	384	687	589	687			1023	733
12					129	932	167	933	222	944					367	960
13			61	1465							269	1541	600	1541	847	1541
14	58	1477	93	1477	142	1477	277	1491							443	1491
15	183	937			320	937	347	2115	300	1119			1143	1269		
16									121	996			769	1010		
17							302	917	373	917						
18					171	1263	229	1263	222	1395	473	1395	389	1387	652	1387
19			83	945	131	945	126	1068	254	1068	421	1068	621	1068	550	1083
20			186	1001							261	1001	544	1001		
21					101	1637	108	1637			120	2186	271	1384		
22							320	302					348	302		
23					49	268			128	469	382	543				
24					83	827	187	827			337	980	569	980	327	991
25	46	1453	139	1453	164	1453	345	1477					391	1792		
26							277	338	321	338	629	372				
27					86	338	115	338	156	338	245	338			490	320
28					281	480										
29	79	1905			87	1905										

§ 17. In Tabelle I sind nun die 29 Rittergüter des Amtsgerichtsbezirkes nach fortlaufenden Nummern in der Reihenfolge geordnet worden, wie sie bei unseren Aufzeichnungen zu Papier gebracht wurden. Eine genauere Bezeichnung nach Nummer, Name und Grundbuchblatt mußte aus leicht erklärlichen Gründen unterbleiben.

Rubrik 2 weist das Areal des Jahres 1904 in ha, Rubr. 3 den jetzigen Grundsteuer-Reinertrag insgesamt und für die Flächeneinheit nach. In Rubr. 4—6 ist Jahr und Art des Besitzwechsels sowie der erzielte oder angerechnete Preis notiert worden, sofern er aus Grundbuch und Grundakten zu ermitteln war.

Die alten Hufen, großen Soldiner und preußischen Morgen sind in Hektar, Thaler und Groschen in Reichsmark umgerechnet worden.

Durch Eintragung der Preisnotierungen in die einzelnen Zeitabschnitte ist Tabelle IV entstanden. Hatten während eines Zeitraumes von 20 Jahren 2 Besitzveränderungen stattgefunden, so wurde der niedrigere Preis eingetragen, sobald der Besitz im ersten Dezennium gewechselt war, im anderen Falle wurde der höhere Preis genommen. Waren viele Käufe vorgekommen, so wurde nach Vergleichung mit ähnlichen Verhältnissen der wahrscheinlichste Durchschnittspreis notiert.

Die Zahlen der ersten Spalte entsprechen den fortlaufenden Nummern der Tabelle I. Die Bewertung der Güter von 20 zu 20 Jahren ist in den Spalten von 2—9 zum Ausdruck gebracht. In Rubrik 9 erstreckt sich die Untersuchung auf vier weitere Jahre, nämlich bis Ostern 1904, mit welchem Zeitpunkt die Zusammentragung des Stoffes ihren Abschluß fand.

Neben den Preisen ist stets die Größe vermerkt worden, welche das betreffende Rittergut zur Zeit des Besitzwechsels nach grundbuchlicher Angabe besaß.

§ 18. Wie schon eine flüchtige Betrachtung lehrt, weisen die absoluten Preise der Rittergüter im Verlaufe von 1½ Jahrhunderten eine stets steigende Tendenz auf. Den so gewonnenen Zahlen kann ein Vergleichswert aber nicht beigelegt werden, da die Mehrzahl der Güter während der letzten 150 Jahre durch Zukauf oft einen Zuwachs von Hunderten von Hektaren erfahren hat. In umstehender Tabelle V sind deshalb die Preise auf die Flächeneinheit reduziert und in mit Tabelle IV korrespondierender Folge eingetragen worden.

In den Aufstellungen der Tab. IV u. V sind außer den bei Käufen und anläßlich von Erbvergleichen erzielten Preisen auch die Bewertungen bei gerichtlichen Taxen oder Selbstschätzungen und die testamentarisch für den Haupterben festgelegten Annahmepreise mit einbegriffen.

Wir können deutlich verfolgen, wie die Preise von 20 zu 20 Jahren allmählich in die Höhe gehen und wie jedes Gut eine zuweilen recht beträchtliche Steigerung erfährt.

Die höchsten Notierungen hatten in der letzten Periode zu verzeichnen Nr. 1,8 9 und 11, welche bei einem Preise von 1208, 1028, 1149 und 1023 Mk. pro ha eine Bewertung von über 1000 Mk. erfahren. Doch waren schon im Jahre 1867 für Nr. 1 1144 Mk., für Nr. 15 im Jahre 1878 1143 Mk. bezahlt worden. Mit über 700 Mk. sind im letzten Zeitraum nur

Tabelle VI.

Preise pro ha, 1801—20=100

Lfd. Nr.	1. 1741 bis 60	2. 1761 bis 80	3. 1781 bis 1800	4. 1801 bis 20	5. 1821 bis 40	6. 1841 bis 60	7. 1861 bis 80	8. 1881 bis 1904
1	—	—	79	100	79	106	186	197
2	58	75	—	"	150	341	—	752
3	—	—	—	—	111	463	—	—
4	28	31	—	—	—	122	355	425
5	—	—	—	"	—	404	—	1010
6	72	84	84		—	—	242	326
7	51	84	—		—	232	259	364
8	—	—	76	"		99	—	337
9	—	—	—		125	204	—	574
10	75	—	—	"	152	—	408	—
11	34	—	61	"	112	172	—	298
12	—	—	78	"	133	—		220
13	—	37	-		—	163	363	513
14	21	34	51	"	—	—	—	160
15	53	—	92	"	86	—	329	—
16	—	—	—		121	—	769	—
17	—	—	—	"	123	—	—	—
18	—	—	75	"	97	207	170	285
19	—	66	104	"	202	334	493	437
20	—	82	—		—	116	242	—
21	—	—	93	"	—	111	251	—
22	—	—	—	"	—	—	109	—
23	—	—	54		142	424	—	—
24	—	—	44	"	—	180	304	175
25	13	40	48	"	—	—	113	—
26	—	—	—	"	116	227	—	—
27	—	—	75	"	136	213	—	426
28	—	—	94		—	—	—	—
29	79	—	87		—	—	—	—

2 Rittergüter bewertet worden, nämlich Nr. 2 mit 775 Mk. im Jahre 1891 und Nr. 13 mit 847 Mk. im Jahre 1885. Die Hälfte aller Rittergüter bleibt zum Teil sogar weit unter 500 Mk.

Eine nicht unwesentliche Verschiebung des Bildes tritt ein, wenn wir die relative Steigerung im Verhältnis zu der als Ausgang des Vergleiches gewählten Periode von 1801—20 betrachten.

Da finden wir z. B. (s. Tab. IV), daß Nr. 1 nur im Verhältnis von 100 : 197 gestiegen ist, denn im Jahre 1808 wurde es mit 156000 Mark und 1891 mit 285000 Mark gehandelt. Nr. 5 brachte dagegen 1817 bei einer Größe von 505 ha nur 24000 Mark, während es im Jahre 1883 bei 526 ha Flächeninhalt 240000 Mk. erzielt, also eine Wertsteigerung von 100 : 1010 aufzuweisen hat.

Im Verhältnis von 100 : 752 und damit am zweithöchsten ist Nr. 2 gestiegen. Das fünffache der Wertsteigerung wird nur noch von zwei Gütern, von Nr. 9 mit 574 und Nr. 13 mit 513, erreicht. Nr. 4, 19 und 27 kommen noch über 400, alle anderen bleiben zum Teil weit darunter.

Fast durchweg sehen wir aber, daß schon in der Periode von 1821—40 eine deutliche Erhöhung der Preise eingetreten ist. Einige Güter, wie Nr. 2 und Nr. 10, sind schon um das 1½fache, Nr. 19 ist sogar, da die in den Zeiträumen 1801—20 und 1821—40 erzielten Preise sich verhalten wie 100 : 202, um das Doppelte gestiegen.

Freilich erreichen Nr. 1, 15 und 18 den im ersten Zeitabschnitt gehandelten Preis nicht wieder. In den folgenden Dezennien ist die Steigerung durchgehends. Über die Hälfte der Güter ist um das Doppelte, zwei sind um das Dreifache und drei um das Vierfache gestiegen.

Diese Steigerung hält auch in den beiden folgenden Perioden an; nur werden 1864 Nr. 18, 1886 Nr. 19 und 1882 Nr. 24 zu einem niedrigeren Preise als im vorhergehenden Zeitabschnitt gehandelt, wobei allerdings bei Nr. 18 und 19 die Verkäufe zwischen Vater und Sohn stattfinden, also keine wirklich gezahlten Kaufpreise darstellen.

So interessant und lehrreich die in den Tab. IV—VI gewonnenen Zahlen auch sind, weil aus ihnen die Wertsteigerung des Einzelbesitzes im Laufe von 1½ Jahrhunderten unschwer zu erkennen ist, so wenig brauchbar sind sie jedoch, sobald wir einen Gesamtüberblick über die Durchschnittspreissteigerung des ländlichen Immobiliarbesitzes haben wollen.

Um diesen zu gewinnen, schlagen wir den von Carl Steinbrück benutzten Weg ein, indem wir nämlich die Summe der in dem Zeitraum von 1801—20 erzielten Preise addieren und sie

mit derjenigen in Vergleich stellen, die nötig war, um in den übrigen 20 jährigen Vergleichsperioden dieselben Rittergüter zu erstehen.

Obgleich nicht immer dieselben Besitzungen in allen Zeitabschnitten ihren Besitzer gewechselt haben, also nicht völlig Gleichartiges geboten wird, so ist aus oben erläuterten Gründen den gewonnenen Zahlen ihre Bedeutung nicht abzusprechen.

Trotz des so verschiedenen Grundsteuer-Reinertrages, der Bodenqualität und Größe der Güter weichen die in der Periode 1801—20 im Vergleich mit den übrigen Zeiträumen gefundenen Flächeneinheitswerte nicht erheblich von einander ab.

Man vergleiche zu diesem Zwecke Rubrik 7 nachstehender Zusammenstellung.

Tabelle VII.

1	2	3	4	5	6	7	8
Zeit	Zahl der verglichenen Rittergüter	Areal in den Jahren 1801 bis 20 ha	Verkaufssumme in den Jahren 1801—20 Mk.	Areal in den Jahren in Rubr. 1 ha	Verkaufssumme Rubr. 1 Mk.	Rubr. 4 reduziert Mk.	Rubr. 6 pro 1 ha Mk.
1741—60	6	8020	2252700	6520	598000	280.88	91.72
1761—80	4	5198	1222200	4907	496100	235.13	101.10
1781—1800	12	12998	3381900	11581	1930100	260.19	166.66
1821—40	11	10145	2520200	9408	2522100	248.42	268.08
1841—60	11	8988	1806000	10117	3443200	200.93	340.34
1861—80	9	10129	2518500	9622	5561000	248.64	577.95
1881—1904	11	9437	2103900	10124	6437900	222.94	635.90
						Durchschnitt	242.45

Die 11 in den Jahren 1801—20 und zugleich 1821—40 gehandelten Güter sind 1801—20 pro ha mit 248.42 Mk. bewertet worden; diejenigen, welche zugleich auch 1841—60 verkauft wurden, mit 200.93 Mk., die der Periode 1861—80 mit 248.64 Mk. und die der letzten 24 Jahre mit 222.94 Mk. Die höchste Differenz beträgt nur ca. 48 Mk. pro ha, also nur 7 Mk. mehr, als sie Steinbrück bei der gleichmäßigeren Bodenqualität des Saalkreises gefunden hatte. [1])

[1]) Nach Steinbrück „die Entwicklung der Preise des städtischen und ländlichen Immobiliarbesitzes zu Halle (Saale) und im Saalkreise" war der Durchschnittswert eines ha im Vergleich mit Jahren

1801—20 / 1821—40	720.80	Mk.
1841—60	679.39	„
1861—80	708.49	„
1881—95	694.20	„

Wir können mit diesem Ergebnis um so mehr zufrieden sein, wenn wir vorgreifend das Resultat der Rubr. 5 von Tab. VIII herausgreifen, nach welchem der Durchnittswert eines Hektars von sämtlichen 18 in den Jahren 1801—20 veräußerten Besitzungen sich auf 241.19 Mk. beläuft!

Aus der Betrachtung der 8. Rubr. der Tabelle VIII ergibt sich nun deutlich eine von Zeitraum zu Zeitraum zunehmende höhere Bewertung des Immobiliarbesitzes, die am lebhaftesten in den 60er Jahren vor sich geht, um in der letzten Periode stark nachzulassen.

Noch deutlicher wird das Bild, wenn wir, wie nachstehend geschehen, den Kaufpreis bestimmen, der bei sämtlichen in den einzelnen Zeitabschnitten stattgefundenen Besitzveränderungen pro ha gezahlt worden ist.

Tabelle VIII.

1 Zeitabschnitt	2 Zahl der Rittergüter	3 Areal ha	4 Verkaufssumme Mk.	5 Kaufpreis pro ha Mk.	6 Verhältnis des verschiedenen Preises 1801—20=100
1741—60	10	13262	1046700	78.92	32.72
1761—80	9	12210	1156100	94.68	39.25
1781—1800	16	16794	2459900	146.47	60.73
1801—20	18	17427	4213200	241.19	100
1821—40	15	11524	2836500	246.14	102.05
1841—60	18	16368	5190900	317.14	131.49
1861—80	15	18924	9711000	513.16	212.76
1881—1994	16	17888	10511500	587.67	243.64

Bei der relativen Wertsteigerung in Rubr. 6 sehen wir bis 1840 das ganz unbedeutende Steigen auf 102,05, dann ein allmähliches Aufrücken bis 131,49, von 1861—80 ein plötzliches Aufschnellen auf 212,76 und nur zum Schluß eine langsamere Steigung auf 243,64.

§ 19. Das Bild wird auch nur wenig geändert, wenn wir aus den aufgeführten Zahlen alle Taxationen, Selbstschätzungen, testamentarische Wertangaben, Uebergabe- und Annahmepreise sowie die zwischen Verwandten gezahlten Summen ausmerzen und, wie dies in den Tabellen IX—XII geschehen ist, nur die im freien Verkehr erzielten Preise als wirkliche Kaufpreise gelten lassen und in Vergleich stellen. Denn aus dem Studium vor- und nachstehender Zusammenstellungen, namentlich der Tabelle XII, ist ersichtlich, daß eine frappierende Uebereinstimmung zwischen letzterer und dem Ergebnis der Tabelle VIII besteht.

Gde. Nr.	1741 bis 1760	ha	1761 bis 1780	ha	1781 bis 1800	ha	1801 bis 1820	ha	1821 bis 1840	ha	1841 bis 1860	ha	1861 bis 1880	ha	1881 bis 1904	ha
1					114000	236	146000	236			154200	236	270000	236	285000	236
2			78000	1032			120000	1162							900000	1162
3									24000	216	100000	216				
4											202000	1269	450000	1269	540000	1269
5							24000	505	58500	505	96000	505			240000	526
6					216000	2560									1067400	3273
7	78000	1008	129000	1008									490000	1246		
8					225000	965	318000	1043								
9									109500	435	180000	435			500000	435
10	145000	1050					220200	1204	334500	1204						
11	66300	571					196000	571	264000	687	405000	687			750000	733
12							156000	933	210000	944						
13													925500	1541	1305000	1541
14	85500	1477	137900	1477	210000	1477	400000	1491								
15	171800	937			300000	937	735000	2115								
16							735000	2115								
17							276000	917								
18					216000	1263	289500	1263	309000	1395	660000	1395	540000	1387		
19			78300	945	123900	945	135000	1068	271500	1068	450000	1068	663000	1068		
20			186000	1001							261800	1001				
21					165000	1637										
22							96800	302								
23					13800	268										
24							154500	827			330000	980	558000	980		
25					238500	1453	510000	1477								
26							93600	338	108600	338	234000	372				
27					29200	338	38700	338	52800	338	82800	338			156200	320
28					135000	480										
29	150000	1905			165000	1905										

Wirklich gezahlte Kaufpreise pro ha.

Tabelle X.

Lfd. №	1741 bis 1760	ha	1761 bis 1780	ha	1781 bis 1800	ha	1801 bis 1820	ha	1821 bis 1840	ha	1841 bis 1860	ha	1861 bis 1880	ha	1881 bis 1904	ha
1					483	236	614	263			653	236	1144	236	1208	236
2			77	1032			103	1162							775	1162
3									111	216	463	216				
4											159	1269	355	1269	425	1269
5							47	505	116	505	190	505			475	52[illegible]
6					84	2560									244	3273
7	77	1008	128	1008	233	965							393	1246		
8							305	1043								
9									252	435	408	435			1149	435
10	138	1050					183	1204	278	1204						
11	116	571					343	571	384	687	589	687			1023	733
12							167	933	222	944						
13													600	1541	847	1541
14	58	1477	93	1477	142	1477	277	1491								
15	183	937			320	937	347	2115								
16							347	2115								
17							302	917								
18					171	1263	229	1263	222	1395	473	1395	389	1387		
19			83	945	131	945	126	1068	254	1068	421	1068	621	1068		
20			186	1001							261	1001				
21					101	1637										
22							320	302								
23					49	268										
24							187	827			337	980	569	980		
25					164	1453	345	1477								
26							277	338	321	338	629	372				
27					86	338	115	338	156	338	245	338			490	320
28					281	480										
29	79	1905			87	1905										

Wirklich gezahlte Kaufpreise pro ha 1801—20 = 100.

Tabelle XI.

Lfd. Nr.	1 1741 bis 1760	2 1761 bis 1780	3 1781 bis 1800	4 1801 bis 1820	5 1821 bis 1840	6 1841 bis 1860	7 1861 bis 1880	8 1881 bis 1904
1			79	100		106	186	197
2		75		"				752
3					111	463		
4						159	355	425
5				"	247	404		1010
6			84					326
7	51	84					259	
8			76	"				
9					125	204		574
10	75			"	152			
11	34			"	112	172		298
12				"	133			
13							200	282
14	21	34	51	"				
15	53		92	"				
16				"				
17				"				
18			75	"	97	207	170	
19		66	104	"	202	334	493	
20		82				116		
21			93					
22				"				
23			54					
24				"		180	304	
25			48	"				
26				"	116	227		
27			75	"	136	213		426
28			94					
29	79		87					

Nachfolgende Gegenüberstellungen von Rubrik 5 und 6 der Tabellen VIII und XII dürften das Bild anschaulicher machen:

	Preise pro ha in Mk.	Kaufpreise pro ha in Mk.	Verhältnis des verschiedenen Preises (Kaufpreises) 1801—20 = 100	
1801—20	241,19	247,62	100	100
1821—40	246,14	244,37	102,05	98,70
1841—60	317,14	371,07	131,49	149,86
1861—80	513,16	504,26	212,76	203,64
1881—1904	587,63	604,91	243,64	244,29

Steinbrück hat eine ähnliche Uebereinstimmung festgestellt und sagt mit Bezug hierauf mit vollem Recht, „ein Zeichen dafür, daß bei Uebernahmen, Erbschaften etc. die Bewertung durchschnittlich fast zu demselben Preise geschieht wie bei Käufen unter Fremden." Die Abweichungen sind in der Tat so minimal, daß von einem großen Unterschied in der Preisbewertung der Rittergüter bei Verkäufen an Fremde einerseits und bei Erbauseinandersetzungen, Uebergaben zu Lebzeiten des Besitzers etc. andrerseits schlechterdings nicht die Rede sein kann.

Tabelle XII.

1 Zeitabschnitt	2 Zahl der verkauften Rittergüter	3 Areal	4 Verkaufssumme Mk.	5 Kaufpreis pro ha Mk.	6 Verhältnis des verschiedenen Kaufpreises 1801—20=100
1741—60	5	6 948	696 600	100.26	40.49
1761—80	5	5 463	609 200	111.51	45.03
1781—1800	13	14 464	2 151 400	148.74	60.07
1801—20	17	15 790	3 910 000	247.62	100.
1821—40	10	7 130	1 742 400	244.37	98.70
1841—60	12	8 502	3 154 800	371.07	149.86
1861—80	7	7 727	3 896 500	504.26	203.64
1881—1904	9	9 495	5 743 600	604.91	244.29

Seit 1740 weisen die Rittergüter eine stets steigende Tendenz auf. Bis zum Jahre 1800 ist die Steigerung durchaus normal. In den unruhigen Kriegszeiten bis zu den 20er Jahren des 19. Jahrhunderts mußte sich mit den fast auf das Doppelte ihres alten Standes emporgeschnellten Getreidepreisen auch die Rente vom Grund und Boden heben, die ihrerseits wiederum den Preis des Gutes mitbestimmen half.

Die bei weitem meisten Käufe mit der Zahl 17 haben zwischen Fremden in der Zeit von 1801—20 stattgefunden, ein Beweis dafür, daß einerseits die Nachfrage nach Grundbesitz trotz der unsicheren Lage bis zu den Freiheitskriegen und während ihrer Dauer recht stark gewesen ist, daß andrerseits wiederum die Verkäufer in der Lage waren, einen höheren Preis zu fordern und zu erzielen.

Einige Rittergüter gehen jetzt schon in die Hände von kapitalkräftigen Bürgerlichen über, die sie teilweise in Bewirtschaftung nehmen, teilweise augenscheinlich zu Spekulationszwecken erwerben, da einige zuweilen in demselben Jahre mit einem erheblichen Gewinn weiter veräußert werden. Jedenfalls ist schon in dieser Vergleichsperiode das Streben des wohl situierten

Bürgerstandes nach Grundbesitz unverkennbar. Es würde im Verlaufe des folgenden Zeitabschnittes sicherlich noch schärfer zum Ausdruck gekommen sein, wenn nicht infolge sehr reicher Ernten in den zwanziger Jahren und des dadurch bedingten niedrigen Standes des Getreides die Güterpreise, wenn nicht einen Preissturz, so doch einen Stillstand in der Aufwärtsbewegung erfahren hätten.

Wie aus Tab. XII ersichtlich, sind in hiesiger Gegend bei den untersuchten Gütern die Preise von 1821—40 um 1,3% gefallen. Steinbrück konnte dagegen für sein Untersuchungsgebiet noch eine mäßige Steigerung von 100 auf 114 feststellen! Wenn wir die absolut gezahlten Kaufpreise zu grunde legen, ist freilich auch für unser Gebiet noch eine schwache Preissteigerung von 100 auf 102.05 zu konstatieren.

Wesentlich anders gestalten sich die Verhältnisse in den folgenden Dezennien. Wir beobachten einen fast regelmäßigen Fortgang der Steigerung von 20 zu 20 Jahren um ca. 50%. Nur die letzte Periode von 1881—1904 läßt eine Abschwächung der Hausse insofern erkennen, als die Preissteigerung nur 40.65% beträgt.

Immerhin ist die Aufwärtsbewegung von dem Jahre 1841 an so allgemein, daß eine Erklärung für diese auffallende Erscheinung gesucht werden muß. Diese ist jedoch nicht so leicht zu finden, wie man gemeinhin glaubt.

§ 20. Die verschiedenartigsten Faktoren haben bei der Entwicklung der Preise des Grund und Bodens im Laufe des verflossenen Jahrhunderts mitgewirkt. Bald hat der eine den Ausschlag gegeben, bald hat ein anderer die Hauptrolle gespielt; der Gang der Handlung aber, die steigende Tendenz, ist von allen mitwirkenden Faktoren gefördert worden.

In den Jahren 1803 und 1804 waren den fiskalischen Bauern ihre Höfe erb- und eigentümlich gegen Erhöhung ihres bisherigen Dienstgeldes überlassen und ihnen über diese Verleihung sogenannte Erbverschreibungen nach Zahlung eines Erbstandsgeldes ausgehändigt worden. Die Gutsherrschaft hatte dadurch eine Summe von Arbeitskräften verloren, die zwar eine vollwertige Arbeit mangelhafter Gerätschaften wegen niemals recht geliefert, aber doch eine nicht zu unterschätzende Hilfsquelle für den landwirtschaftlichen Betrieb dargestellt hatten, da sie zu Zeiten vermehrten Arbeitsaufwandes, namentlich in der Ernte, stets zur Verfügung des Brotherrn gestanden hatten.

Den Ausfall an geleisteten Fuhren und bei der Pflugarbeit hatte man durch Erhöhung der Gespannhaltung leicht ausgeglichen, und für die fortgefallenen Handdienste waren bald freie Arbeiter, bald Tagelöhner eingestellt worden. Diese aber waren nicht

schwer zu beschaffen, da in hiesiger Gegend vor 100 Jahren die Gesamtbevölkerung mit der landwirtschaftlichen Bevölkerung fast identisch war.

Beide Parteien standen sich gut dabei. Die Bauern waren Besitzer ihrer erb- und eigentümlichen Höfe und von der lästigen Untertänigkeit frei geworden. Sie konnten ihre ganze Kraft mitsamt der Familie dem eigenen Betriebe widmen, der gar oft hinter den „pflichtigen" Diensten hatte zurückstehen müssen. Die Herrschaft wiederum war aller Verpflichtungen, Beschränkungen des Eigentumes und vieler Scherereien ledig, welche die Hütungs-, Weide- und Holzgerechtigkeiten etc. der untertänigen Bauern, die Unterstützungspflicht bei Unglücksfällen, die Unterhaltungspflicht der Gebäude, die Vertretung vor Gericht etc. ihr auferlegt hatte.

Das Ganze war ein Versuch gewesen, der sich glänzend bewährt hatte. Es war daher sehr natürlich, daß die Regierung bestrebt war, die Wohltaten dieser erprobten Reform allen Kreisen der ländlichen Bevölkerung zu gute kommen zu lassen. Die Folge davon war das bekannte Edikt vom 14. September 1811. Die durch dieses Gesetz hervorgerufenen Umwälzungen und Neugestaltungen im Wirtschaftsbetriebe waren so tiefgreifend und exceptionell, daß sie von ausschlaggebender Bedeutung für die fernere Entwickelung des landwirtschaftlichen Gewerbes geworden sind.

War schon von den königlichen Ämtern (Domänen) und Amtsvorwerken die Beseitigung von Nutzungsgerechtigkeiten der verschiedensten Art dankbar empfunden worden, so war dies nicht weniger der Fall, als nach Regulierung der gutsherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse die ehedem Berechtigten und Verpflichteten sich allmählich in das völlig veränderte Rechtsverhältnis hineingelebt hatten und ihnen der Wert eines freien und uneingeschränkten Besitztums ganz zum Bewußtsein gekommen war.

Für Befreiung von den Hand- und Spanndiensten hatten die Bauern fast durchgehends die berechtigte Gutsherrschaft durch Abtretung der Hälfte ihrer Ländereien entschädigen müssen, wodurch manches Rittergut einen Zuwachs von vielen Hunderten von preußischen Morgen erfahren hatte. Nur wo der bäuerliche Betrieb 50 Morgen groß war, hatte Kapitalabfindung stattgefunden. Dann war diese meistens zur Aufführung neuer Gebäude und von Arbeiterwohnungen verwendet worden. Auch wo die Entschädigung in Land gewährt wurde, mußten sowohl Arbeiterwohnungen als auch neue Wirtschaftsgebäude zur Bergung größerer Ernte- und Futtermassen sowie zur Aufnahme eines vermehrten Viehstapels errichtet werden. Vom Gesetzgeber waren diese Bauausführungen vorausgesehen und daher gewisse Hülfs-

dienste vorbehalten worden, die nach 12 Jahren gegen Entschädigung abgelöst werden konnten.

Da das Rittergutsland an und für sich schon gewöhnlich den besseren Teil der Feldmark ausmachte, so behielt die Herrschaft in der Regel auch noch bei der Abmessung der Hälfte der bäuerlichen Feldmark den besseren, an die Gutsfeldmark grenzenden Acker für sich, wogegen es nur zu schwachen Protesten kam. Die ganze Besitzung bildete nun ein arrondiertes Ganze, dessen Bewirtschaftung nach Beseitigung fremder Weidegerechtigkeiten zeitgemäßen Forderungen angepaßt werden konnte.

Die großen Vorteile einer geregelten Fruchtwechselwirtschaft mit im Gegensatz zur reinen Dreifelderwirtschaft gewaltig gesteigertem Körner- und Futterbau mußten die Rente um so mehr steigern, als die Produktenpreise in fortschreitender Erhöhung begriffen waren.

Ein Blick auf die Tabellen XIII und XIV zeigt uns die gewaltige Steigerung sämtlicher Produkte des Ackerbaues [1]) und der Viehzucht. [2])

Bei beiden Tabellen sind die Preise zu Anfang des verflossenen Jahrhunderts im Vergleich zur Periode 1781—1800 fast durchweg um das Doppelte gestiegen. Der Stand des Weizens ist sogar so abnorm hoch, daß er bis zur Gegenwart noch nicht wieder erreicht worden ist. Aber auch die Preise der übrigen Feldprodukte sind in den letzten 20 Jahren nur wenig höher als zu Anfang des Säkulums, so daß in der graphischen Darstellung die Zeit von 1741—1800 mit berücksichtigt worden ist. Während also die Getreidepreise sich nur wenig über den alten Stand bis zur Gegenwart erhoben haben, können wir bei den Produkten der Viehzucht eine Preissteigerung um das 4- bis 12fache je nach Gattung und Art konstatieren. (S. Tab. XV.)

Gehen wir bis auf das Jahr 1741 zurück, so beträgt das Steigen des Grundpreises das 7½ fache, der Getreidepreise ca. das 3 fache (des Weizens das 3½, der Erbsen das 3¾ fache.)

Aehnliches stellte Steinbrück für den Saalkreis fest.

[1]) Tab. XI ist bis zum Jahre 1811 zusammengestellt auf Grund grundbuchlicher Angaben, wie wir sie zu hunderten aus den Uebergabe-Verhandlungen der Grundakten des ehemaligen Stadtgerichtes zu Schönfließ Nm. entnehmen konnten, die wir beim Suchen nach alten Urkunden auf dem Boden des dortigen Rathauses gefunden haben. Von 1811 ab bis 1904 sind die Zahlen den monatlichen Notierungen des Kreisblattes entnommen; daraus sind dann die Jahres- und die Durchschnittspreise innerhalb 20 Jahren berechnet worden.

[2]) Die Zahlen der Tab. XII entsprechen ausnahmslos grundbuchaktlichen Angaben und sind Durchschnittswerte einer großen Zahl von Notierungen, wobei die extrem hohen und niedrigen Bewertungen unberücksichtigt geblieben sind.

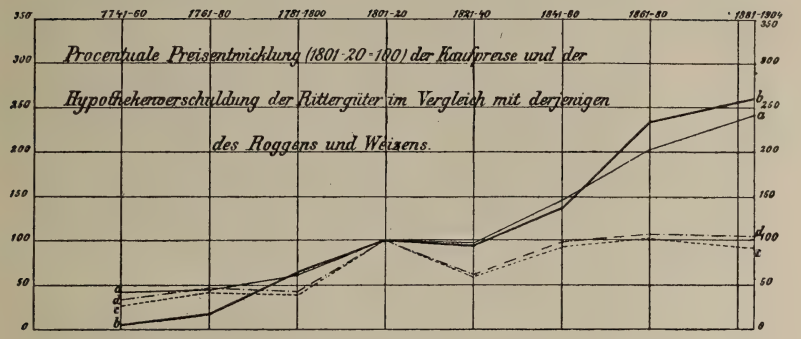
Tabelle XIII.

Zeit	Weizen	Roggen	Gerste	Hafer	Erbsen	Kartoffeln	Weizen	Roggen	Gerste	Hafer	Erbsen	Kartoffeln
1741—1760	48.—	45.75	42.85	50.40	46.67		26.31	33.51	36.38	41.67	30.93	
1761—1780	80.36	65.62	55.43	64.—	60.44		44.05	48.07	47.05	52.91	40.05	
1781—1800	73.22	60.54	52.85	58.04	60.—		40.13	44.34	44.86	77.98	39.70	
1801—1820	182.44	136.52	117.80	120.96	150.89	28.20	100.—	100.—	100.—	100.—	100.—	100.—
1821—1840	112.74	86.30	72.28	74.50	85.28	20.27	61.80	63.21	63.05	61.59	56.52	71.88
1841—1860	165.66	134.12	121.05	114.86	130.22	28.80	90.80	98.24	102.76	94.95	86.29	102.13
1861—1880	186.67	146.66	127.91	112.94	153.34	38.98	102.32	107.43	108.58	93.37	101.62	138.23
1881—1904	172.85	145.14	140.33	142.33	180.47	42.82	194.74	106.31	119.12	117.67	119.60	151.84

Tabelle XIV.

Zeit	Große Schweine	Mittel-Schweine	Mast-Schweine	Zucht-Sauen	Fohlen	Pferde	alte Schafe	Hammel	Kühe	Ochsen	Hühner	Gänse	Enten
1741—1760	4.40	3.18	7.20	4.—	2.53	43.47	1.82	2.40	16.59	29.62	0.16	0.58	0.20
1761—1780	7.20	3.94	8.80	5.53	3.60	56.88	2.14	2.90	17.91	32.25	0.18	0.71	0.27
1781—1800	10.29	4.80		7.20	4.20	59.75	3.60	2.40	20.98	35.43	0.17	0.80	
1801—1820	15.90			20.25	9.51	105.—	5.31		37.23	60.75	0.40	1.08	
1821—1840	36.—					130.65	4.52		46.50	70.50	0.35	1.50	
1841—1860	56.40					210.04	7.50		118.55	155.30	0.40		
1861 1880													
1881 - 1904	96.—	75.—	120.—	100.—	28.—	450.—	20.—		320.—	430.—	1.50	3.50	2.—

Tabelle XV.



a—a Kaufpreise, b—b Hypothekenverschuldung o·····c Weizen, d- -d Roggen.

Ungleich höher sind die Viehpreise gestiegen und zwar um das 6fache bei Gänsen, 10fach bei Enten und Hühnern, um das 11fache bei Schafen und Läuferschweinen; Pferde stehen 13, Zugochsen 14½, Mastschweine 17, Kühe 19, gew. Schweine ca. 23, Zuchtsauen sogar 25 mal höher im Preise. [1])

Hand in Hand mit der Erhöhung der Getreidepreise ging eine Steigerung der Roherträge, die in den zwanziger Jahren infolge von einigen außerordentlich fruchtbaren Jahren so gewaltig waren, daß das Angebot die Nachfrage weit überstieg. Die Folge davon war ein rapides Sinken der Preise, die zeitweise wieder den Stand von 1761—80 erreichten. So konnte man im Dezember 1824 den Schffl. Weizen mit 25, Roggen mit 17, Gerste mit 14, Hafer mit 11 und Erbsen mit 25 Groschen kaufen. Der Schffl. Kartoffeln kostete 5 Groschen 9 Pfennige. In den Jahren 1833—37 stand die Tonne Weizen wenig über 80 Mk., Roggen wenig über 65 Mk.

Die naturgemäße Folge dieses Preissturzes für Getreide war eine Minderung der Grundrente und ein Fallen der Güterpreise.

Zwar waren auch die Preise für die Produkte der Viehzucht teilweise recht bedeutend gestiegen, besonders für Schweinefleisch; indessen sind die Erträge aus Viehhaltung und Viehzucht mit Ausnahme der Schafhaltung für die damalige Zeit und speziell für die Gegend des untersuchten Gebietes zu gering gewesen, als daß ihnen eine sonderliche Bedeutung für die Steigerung oder Minderung der Grundrente beizumessen wäre.

Die Schafhaltung warf allerdings infolge der hohen Wollpreise eine gute Rente ab. Die Merinoschafzucht stand bei

[1]) Die Preise gelten für bäuerliches Vieh!

Groß- und Kleinbesitz in hoher Blüte. Auf den Rittergütern erinnern noch die abseits von dem eigentlichen Gutshof liegenden Schäfereien mit ihren zahlreichen Stallungen an den Glanz früherer Zeiten. Die Wolle hiesiger Gegend war weit und breit berühmt und wurde gern gekauft. Am begehrtesten war die vom Dorfe Görlsdorf. Als jedoch in den 50er Jahren die Wollpreise heruntergingen und im Laufe der Jahre infolge der überseeischen Konkurrenz immer mehr fielen, da fand ganz allgemein eine bedeutende Einschränkung der Schafhaltung statt, so daß sie ihre frühere Bedeutung für den Wirtschaftsbetrieb verlor. Ganz aufgegeben ist sie indessen wohl noch auf keinem der zur Untersuchung herangezogenen Güter.

Das Rindvieh war lediglich Dungmaschine, es wurde als notwendiges Uebel empfunden und demgemäß genutzt. Der Genuß seines Fleisches hielt sich in mäßigen Grenzen. Auf die Tafel des Handarbeiters und Bauern kam es wohl nur an Festtagen und bei festlichen Gelegenheiten. Aber auch da ward meist noch dem Schweinebraten der Vorzug gegeben. Die Hauptnahrung für die niederen Klassen der Bevölkerung gaben Schaf- und Schweinefleisch ab. Letzteres wurde, wie zur Gegenwart, auch damals schon am meisten konsumiert. An regelmäßigen Genuß frischen Fleisches war jedoch bei dem größten Teil der Bevölkerung noch nicht zu denken. Vielmehr schlachtete sich eine jede Familie während des Winters ein bis mehrere Schweine in der Weise ein, daß ein Teil zu Schinken und Speck geräuchert, ein Teil zu frischer, ein anderer zu Räucherwurst verarbeitet, der Rest als Pökelfleisch konserviert oder zu Schmalz ausgebraten wurde.

Neben den Fischen bildete der Speck in gebratenem wie in geräuchertem Zustande das Hauptnahrungsmittel des Arbeiter- und bürgerlichen Mittelstandes. Daneben wurden sehr reichlich Hülsenfrüchte, wie Linsen, Bohnen und Erbsen, auch Hirsebrei sowie Gerst- und Buchweizengrütze genossen und Dünnbier dazu getrunken, mit dessen Herstellung die Hausfrau ebenso vertraut sein mußte wie mit dem Einpökeln des Schweinefleisches.

Pökelfaß und Brennblase fehlten wohl in keinem Hause, Bürger- und Brauhaus waren fast identisch!

Da die vegetabilische Kost vorherrschend war und weder das Vieh selbst, noch Milch, Butter und Eier [1]) geringer Nachfrage wegen sonderlich hoch im Preise standen, so übte die Viehhaltung naturgemäß auf den Reinertrag keinen steigenden Einfluß aus. Vielmehr wurde dieser zu damaliger Zeit fast nur

[1]) Man kaufte damals 1 Schock Eier für 40—60 Pfennig und 1 Pfund Butter für 30—40 Pfennig.

durch die Höhe des Körnerertrages bestimmt. Das Getreide aber stand niedrig im Preise. Die Folge davon mußte also sein ein geringer Reinertrag und daraus resultierend eine schwache Nachfrage nach Gütern und ein Fallen der Bodenpreise.

Tabellarische Reinertragsaufstellungen zu bringen, wie wir ursprünglich beabsichtigt hatten, war uns leider nicht möglich, da einmal in früheren Jahrzehnten die Buchführung selbst bei den größeren Rittergütern nur mangelhaft war oder nur in einfacher Gegenüberstellung von Einnahme und Ausgabe ohne Detaillierung und Titeleinteilung bestanden hatte, zum anderen während der letzten beiden Dezennien zwar Bücher geführt, Jahresabschlüsse aber vielfach nicht gemacht worden waren. Dann aber waren auch die Besitzer teils aus leicht erklärlichen, teils aus wenig verständlichen Gründen nicht bereit, Einsicht in ihre Bücher zu gewähren, so daß wir zu unserem großen Bedauern auf die Beibringung von zahlenmäßigen Angaben über Reinerträge verzichten mußten.

Wie schon erwähnt, müssen in den ersten 40 Jahren des 19. Jahrhunderts in erster Reihe die Getreidepreise als ausschlaggebend für die Höhe des Reinertrages in hiesiger Gegend angesehen werden.

Von geringerem, wenn auch nicht zu leugnendem Einfluß ist das Fallen des Zinsfußes gewesen, da bis in die Mitte der 30er Jahre fast ganz allgemein Hypotheken unter 5% nicht zu haben waren. Kapitalien zu 4½% oder gar zu 4% sind höchst selten und dann nur an erster Stelle eingetragen. Erst gegen das Jahr 1840 suchte das Kapital wieder sichere Anlage im Grundbesitz gegen eine Verzinsung von 4½—4 v. H. Eintragungen unter 4% finden sich nur spärlich und vorübergehend. Erst zu Anfang der vierziger Jahre ist genügend Geld zu 4%, vereinzelt auch zu 3¾% und 3½% zu haben. Am Schluß des fünften Dezenniums findet jedoch wieder eine Erhöhung des Zinsfußes statt auf 4 und 4½ v. H., der bis zum Schluß des Jahres 1871 allgemein beibehalten wird. Mit diesem Jahre beginnt ein gewaltiger Abfluß des Geldes in anderweitige Unternehmungen, denn man findet auch augenscheinlich ganz sichere Hypotheken wieder mit 5% eingetragen.

Nach dem glorreichen Abschluß des gewaltigen Ringens um Deutschlands Einheit entwickelte sich auf allen Gebieten des öffentlichen, privaten und wirtschaftlichen Lebens eine fast fieberhafte Tätigkeit. Zahlreiche industrielle Unternehmungen wurden ins Leben gerufen und blühten schnell empor, Handel und Wandel erstarkte und nahm einen nie geahnten Aufschwung. Die „Gründungen" schossen wie Pilze aus der Erde hervor und verschlangen

Tabelle XVI.

Im Jahre 1904 waren eingetragen

Zinsfuß %	für das Kur- und neumärkische ritterschaftliche Kreditinstitut Mk.	für Privatpersonen Mk.	für die Ehefrau Mk.	für den Besitzer Mk.	für Sparkassen Mk.	für Pfarren Mk.	für Eltern und Geschwister Mk.	für den von Schöningschen Stiftungsfonds Mk.	für Familienstiftungen und Lehnstamm Mk.	für den Provinzialverband der Provinz Brandenburg Mk.	Summa Mk.	%
0	20 000							80300	12000		112 300	1.06
2									113910		113 910	1.07
3	1 375 550			345000					30000		1 750 550	16.49
$3^1/_2$	1 596 300	145000					30000				1 771 300	16.69
4	3 136 800	655633	521660	60000	152400	30000	688709		9000	32000	5 286 202	49.82
$4^1/_2$	743 570	106000				24350				8000	881 920	8.32
$4^{17}/_{20}$	12 600										12 600	0.12
5	477 500	61000	143000								681 500	6.43
Summa	7 362 320	967633	664660	405000	152400	54350	718709	80300	164910	40000	10 610 282	100
%	69.39	9.12	6.26	3.82	1.44	0.51	6.77	0.76	1.55	0.38	100	

gewaltige Kapitalien, die bereitwilligst gegeben wurden, da sie augenscheinlich hohe Verzinsung versprachen. Der Krach konnte jedoch nicht ausbleiben, weil bald Ueberproduktion eintreten mußte. Er kam und mit ihm gingen Riesensummen verloren. Das Kapital suchte daher sehr bald wieder Anlage in sicheren Hypotheken zu ermäßigtem Zinsfuß. Immerhin beträgt er auch heute noch, wie aus Tab. XVI ersichtlich, fast durchgängig 4%. Etwa 1/3 des auf den 29 Rittergütern ruhenden Kapitals wird zu einer niedrigeren Quote verzinst. Die zu 5% eingetragenen Hypotheken betragen immer noch 6½ v. H.

Wenn auch hier und da durch private Vereinbarungen der Zinsfuß ermäßigt und aus Rücksicht auf die entstehenden Unkosten nicht grundbuchlich gelöscht sein mag, so werden doch die in der Tabelle niedergelegten Zahlen annähernd der Wirklichkeit entsprechen. Für unsere Zwecke genügt es auch festgestellt zu haben, daß der übliche Zinsfuß hierorts 4% beträgt, denn 49.82% des gesamten ausgeliehenen Kapitals sind zu diesem Zinsfuß grundbuchlich eingetragen.

Ein annähernd ebenso mächtiger Faktor für die Erhöhung des Reinertrages wie in der Provinz Sachsen der Anbau von Zuckerrüben ist für unser Untersuchungsgebiet der Kartoffelbau gewesen. Demselben verdankt ein blühendes industrielles Gewerbe der Landwirtschaft seine Entstehung, die Kartoffel-Spiritus-Brennerei. Von den 29 zur Untersuchung herangezogenen Rittergütern haben 16 Brennerei. Ein Viertel bis ein Drittel der regelmäßig beackerten Fläche pflegt mit Kartoffeln bebaut zu werden.

Die Vorteile der Spiritusfabrikation aus den Kartoffeln sind mannigfacher Art. Sie ist das Gewerbe der Stoffveredelung und Nährstoffkonservierung, denn der ausgeführte Spiritus ist absoluter Alkohol und kommt für die Ernährung von Pflanzen und Tieren nicht in Betracht. Er ist zur Zeit in der Hauptsache Genußmittel, zum kleinsten Teil nur dient er in denaturiertem Zustande technischen Zwecken. Um so wertvoller aber ist der bei seiner Fabrikation bleibende Rückstand als sogenannte Schlempe für die Ernährung des Viehstapels, in erster Linie des Milchviehes. In geringen Mengen verabreicht stellt sie jedoch auch ein wertvolles Futter für Ochsen, Pferde und Schafe dar. Außerdem gewährt sie den großen Vorteil der Nährstoffkonzentrierung, weil zur Erreichung des gleichen Zweckes entsprechend geringere Quantitäten verabreicht und käufliche Kraftfuttermittel zum Teil erspart werden können.

Das Waschwasser aus den Kartoffelbranntwein-Brennereien ist vorteilhaft als Rieselwasser für nahe gelegene Wiesen und Viehweiden, die überschüssige Dampfkraft zum Betriebe von

Tabelle XVII.

Gfd. Nr.	1741 bis 1760	ha	1761 bis 1780	ha	1781 bis 1800	ha	1801 bis 1820	ha	1821 bis 1840	ha	1841 bis 1860	ha	1861 bis 1880	ha	1881 bis 1904	ha	Grundsteuerreinertrag Mk.
1	—	—	—	—	60000	236	109000	236	97000	236	94000	236	165000	236	270700	236	4150
2	—	—	—	—	30700	1032	69700	1162	86500	1162	109400	1162	523000	1162	440000	1162	10970
3	—	—	—	—	—	—	—	—	15000	216	84000	216	105400	216	127400	216	2730
4	12900	1269	21900	1269	22900	1269	90400	1269	147400	1269	115500	1269	295500	1269	293600	1269	7968
5	—	—	—	—	—	—	12000	505	53800	505	80200	505	212700	505	50000	526	2822
6	3000	2560	8100	2560	144000	2560	255700	2560	256700	2560	246700	2560	585700	3225	1077700	3273	25153
7	29300	1008	32300	1008	90000	1008	115600	1008	115600	1008	488000	1246	724600	1246	653900	1246	18412
8	—	—	18400	965	64500	965	124000	1188	80700	1188	52600	1188	52600	1188	490000	1235	20175
9	—	—	33100	435	87100	435	87100	435	87100	435	150000	435	197800	435	380400	435	9680
10	—	—	—	—	84000	1050	166800	1050	184500	1204	139800	1204	59700	1204	33900	1180	19106
11	—	—	28600	571	123100	571	165000	571	130800	687	123300	687	437600	687	622000	733	12025
12	—	—	—	—	113400	933	69200	933	162200	944	162200	944	144200	944	599200	960	8521
13	4700	1465	9700	1465	62300	1465	62300	1465	280200	1526	551600	1541	985000	1541	321000	1541	18024
14	—	—	—	—	150000	1477	276000	1491	256000	1491	247200	1491	261300	1491	479900	1496	16499
15	—	—	—	—	—	—	80100	1119	176900	1119	176900	1269	938400	1269	814500	1269	18910
16	—	—	—	—	—	—	—	—	60400	996	58600	1010	324800	1010	256800	1053	10357
17	—	—	—	—	—	—	390000	917	—	—	250900	917	419400	917	789000	1008	17277
18	—	—	6000	1263	126000	1263	235500	1263	341800	1395	347800	1395	376800	1387	446600	1387	16971
19	—	—	—	—	—	—	173200	1068	136300	1068	416000	1068	619800	1068	454800	1083	6875
20	—	—	41100	1001	41100	1001	41100	1001	41100	1001	28400	1001	228700	1011	283600	971	10705
21	—	—	—	—	120000	1637	189000	1637	199500	1637	199500	1637	313800	1384	565600	1375	15557
22	—	—	—	—	—	—	51000	302	60000	302	60000	302	111000	302	171000	302	2934
23	—	—	—	—	—	—	12600	268	26100	469	231300	543	244300	543	267800	543	7187
24	—	—	—	—	—	—	113100	827	13100	827	328900	980	349600	980	258000	1011	7506
25	—	—	18000	1453	128700	1453	371600	1477	286000	1477	263800	1578	330600	1792	200000	1792	26560
26	—	—	—	—	—	—	4200	338	24400	338	161500	372	114000	372	—	—	6600
27	—	—	—	—	—	—	—	—	18900	338	32400	338	32400	338	83500	313	1162
28	—	—	—	—	113400	480	112500	480	62100	480	41000	546	57000	546	27000	564	8252
29	—	—	99900	1905	179700	1905	195400	1905	246400	1905	242500	1905	249700	1905	291000	1906	14910

Tabelle XVIII.

Lfd. Nr.	1741 bis 1760	ha	1761 bis 1780	ha	1781 bis 1800	ha	1801 bis 1820	ha	1821 bis 1840	ha	1841 bis 1860	ha	1861 bis 1880	ha	1881 bis 1904	ha	Grundsteuer-Reinertrag Mk.
1	—	—	—	—	254	236	461	236	411	236	400	236	700	236	1147	236	17,54
2	—	—	—	—	30	1032	60	1162	74	1162	94	1162	450	1162	379	1162	9,44
3	—	—	—	—	—	—	—	—	69	216	389	216	488	216	590	216	12,64
4	10	1269	17	1269	18	1269	71	1269	116	1269	91	1269	232	1269	231	1269	6,28
5	—	—	—	—	—	—	24	505	106	505	159	505	421	505	95	526	5,37
6	1	2560	3	2560	56	2560	100	2560	100	2560	96	2560	181	3225	329	3273	7,68
7	29	1008	32	1008	89	1008	115	1008	115	1008	392	1246	581	1246	525	1246	14,78
8	—	—	19	965	67	965	104	1188	68	1188	44	1188	44	1188	397	1235	16,34
9	—	—	76	435	200	435	200	435	200	435	345	435	455	435	874	435	22,25
10	—	—	—	—	80	1050	159	1050	153	1204	116	1204	49	1204	29	1180	16,19
11	—	—	50	571	215	571	289	571	190	687	179	687	637	687	848	733	16,40
12	—	—	—	—	121	933	74	933	172	944	172	944	153	944	624	960	8,88
13	3	1465	7	1465	42	1465	42	1465	184	1526	358	1541	639	1541	208	1541	11,70
14	—	—	—	—	101	1477	185	1491	172	1491	166	1491	175	1491	321	1496	11,03
15	—	—	—	—	—	—	72	1119	158	1119	140	1269	740	1269	642	1269	14,90
16	—	—	—	—	—	—	—	—	61	996	58	1010	321	1010	244	1053	9,84
17	—	—	—	—	—	—	425	917	—	—	274	917	457	917	783	1008	17,14
18	—	—	5	1263	100	1263	186	1263	245	1395	249	1395	272	1387	322	1387	12,24
19	—	—	—	—	—	—	162	1068	128	1068	389	1068	580	1068	420	1083	6,35
20	—	—	41	1001	41	1001	41	1001	41	1001	28	1001	226	1011	292	971	11,02
21	—	—	—	—	73	1637	115	1637	122	1637	122	1637	227	1384	411	1375	11,31
22	—	—	—	—	—	—	168	302	199	302	199	302	367	302	566	302	9,72
23	—	—	—	—	—	—	47	268	55	469	426	543	450	543	493	543	13,24
24	—	—	—	—	—	—	137	827	16	827	336	980	357	980	255	1011	7,42
25	—	—	12	1453	88	1453	251	1477	194	1477	167	1578	184	1792	112	1792	14,82
26	—	—	—	—	—	—	13	338	72	338	434	372	307	372	—	—	16,06
27	—	—	—	—	—	—	—	—	56	338	96	338	96	338	267	313	3,71
28	—	—	—	—	236	480	234	480	129	480	75	546	104	546	48	564	14,63
29	—	—	52	1905	94	1905	103	1905	129	1905	127	1905	131	1905	153	1906	7,83

Mehl-, Schrot-, Schneide- und Oelmühlen sowie zum Treiben von Kreis- und Bandsägen, bei großer Leistungsfähigkeit sogar zur Erzeugung von elektrischer Energie zu benutzen, die ihrerseits wiederum zu den mannigfaltigsten technischen Zwecken Verwendung finden kann.

Das Kontingent der Brennereien des Amtsbezirkes betrug 1887/90 846 709 *l* Alkohol, es ist für die Kontingentierungsperiode von 1903—1908 veranschlagt auf 784 345 *l* Alkohol, hat sich also um 62 364 *l* verringert.

Ferner sind namentlich in der letzten Hälfte des Jahrhunderts fortlaufend durch Melioration aller Art Kapitalien mit dem Grund und Boden vereinigt worden, die preissteigernd wirken mußten. Hierher gehören unter anderem die Aufführung massiver Gebäude mit zeitgemäßen Einrichtungen, Einführung der Hack- und Dampfpflugkultur, systematische Entwässerung kaltgründiger Aecker durch die Röhrendrainage, Einführung besseren Saatgutes, Einstellen von Rassevieh u. a. m.

§ 21. Die Folge dieser Verbesserungen war zwar eine Steigerung des Grund und Bodens, aber auch eine höhere Verschuldung desselben, da für ausgedehnte Meliorationen, wie z. B. für Drainagen, der Grundkredit in Anspruch genommen werden mußte. Da noch dazu die Erbteilung in den Grundbesitz allgemein üblich war, so stieg bei jedem Besitzwechsel mit dem Bodenpreis auch die Schuldenlast, und zwar schneller als jener. (s. Tab. XV).

Einen Einblick in den Stand der Hypothekenverschuldung gewährt uns für die einzelnen Zeitabschnitte Tabelle XVII. Sie ist entstanden durch Eintragung der nach Abzug der Löschungen von den Eintragungen verbliebenen Schuldposten in die einzelnen Zeitabschnitte. Eigentümerhypotheken sind dabei nicht, auf mehreren Grundstücken eingetragene Schulden nur einmal berücksichtigt worden. Tabelle XVIII zeigt die auf die Flächeneinheit berechnete Verschuldung. Aus beiden Tabellen erkennen wir sehr deutlich die mit jeder Periode wachsende Schuldenlast.

In der kleinen Zusammenstellung auf Seite 53 (s. Tab. XIX) sind in Rubr. 3 und 4 für die einzelnen Zeitabschnitte Fläche und Hypotheken-Schulden summiert worden.

Die Verschuldung pro ha gibt Rubr. 5, das prozentische Steigen der Verschuldung Rubr. 6, das des gezahlten Kaufpreises pro ha Rubr. 7 wieder. Rubrik 8 endlich giebt an, wie hoch sich die Verschuldung in Prozenten des gezahlten Kaufpreises pro ha beläuft. Aus ihr ersehen wir, daß die Verschuldung besonders seit den 50er Jahren zu steigen beginnt,

während ihr Lauf bis dahin nichts Ungewöhnliches aufzuweisen vermag (s. auch Tab. XV).

Von da ab nimmt die Hypothekenbelastung ganz ungewöhnlich zu und vom Jahre 1861 ab eilt die prozentische Steigerung der Verschuldung derjenigen für gezahlte Kaufpreise pro ha weit voraus.

Tabelle XIX.

1	2	3	4	5	6	7	8
Zeit	Zahl der Rittergüter	Areal ha	Hypothekenschulden	Verschuldung pro ha	Prozent. Steigen der Verschuldung	Prozent. Steigen der gezahlten Kaufpreise pro ha	Verschuldung in Prozenten des gezahlten Kaufpreises pro ha
1741—1760	4	6 302	49 900	7.92	5.87	40.49	10.04
1761—1780	11	13 895	317 100	22.82	16.91	45.03	17.86
1781—1800	18	20 740	1 740 900	83.94	62.21	60.07	57.30
1801—1820	26	26 475	3 572 100	134.92	100	100	55.94
1821—1840	28	27 783	3 646 500	131.25	97.28	98.70	53.32
1841—1860	29	29 545	5 484 100	185.62	137.58	149.86	58.53
1861—1880	29	30 173	9 460 400	313.54	232.39	203.64	61.10
1881—1904	28	30 085	10 748 900	357.28	264.81	244.29	60.80

Hierin weicht unsere Untersuchung von den durch Steinbrück für den Saalkreis festgestellten Tatsachen ganz erheblich ab, abgesehen davon, daß in Sachsen die Flächeneinheit zu $^1/_3$, in unserem Untersuchungsgebiet aber nahezu zu $^2/_3$ ihres Wertes verschuldet ist. Dort ist die Verschuldung 20.43 mal so groß wie der pro ha ermittelte Grundsteuerreinertrag, hier beträgt sie das 31.48 fache desselben.

§ 22. Von den zur Zeit eingetragenen Schulden in Höhe von 10610282 Mk. sind fast 70% für das kur- und neumärkische ritterschaftliche Kreditinstitut eingetragen, 9% nur für Privatpersonen, dagegen rund 10% für den Besitzer oder dessen Ehefrau.

Die Hälfte sämtlicher Eintragungen ist zu 4% ausgeliehen, ca. 35% sind zu einem niedrigeren, der Rest zum höheren Zinsfuß eingetragen; davon 6.43% buchmäßig noch zu 5%, wenngleich wahrscheinlich ist, daß für diese durch private Abmachungen der Zinsfuß ermäßigt sein wird.

Ueberhaupt dürften die durch Subtraktion der Löschungen von den Eintragungen gewonnenen jeweiligen Hypothekenbelastungen kein ganz richtiges Bild von der Höhe der Verschuldung

und dem tatsächlichen Gang der Hypothekenbewegung geben, da einmal auch nur eine ungefähre Uebersicht der Personalverschuldung nicht beigebracht werden kann, zum andern auch gar nicht so selten längst getilgte Hypotheken wegen Kostenersparnis nicht zur Löschung gebracht zu werden pflegen, auch die Möglichkeit nicht ausgeschlossen erscheint, daß absichtlich Hypotheken unbezahlt gelassen oder gar zu niedrigem Zinsfuß kontrahiert werden, um zu einem höheren Zinsfuß in industrielle Unternehmungen gesteckt oder, in Wertpapieren angelegt, der Deklaration absichtlich entzogen zu werden. Immerhin gehören derartige Manipulationen sicherlich zu den Ausnahmen, so daß den in der Tab. XVI niedergelegten Zahlen ihr Wert nicht abzusprechen sein wird.

§ 23. Von den 173 stattgefundenen Besitzwechseln entfallen 83 auf Kauf, 70 auf Erbgang, 8 auf Kauf zwischen Verwandten, 5 auf Subhastation, ebenso viel auf Tausch und 2 auf Geschenke.

Es bildet also beim Großgrundbesitz in hiesiger Gegend der Kauf die Regel beim Besitzwechsel, darnach erst die Vererbung. Wir werden sehen, daß bei den kleineren Besitzungen die Verhältnisse wesentlich anders liegen.

§ 24. Was nun die Ursachen anlangt, welche dem steten Wachsen der Verschuldung der Rittergüter zu Grunde liegen, so sind diese mannigfacher Natur und in ihrem ganzen Umfange außerordentlich schwierig festzustellen.

Unsere Absicht, statistisches Material über die Ursachen der Verschuldung beizubringen, mußten wir, weil undurchführbar, wieder aufgeben.

Soweit die spärlich vertretenen diesbezüglichen Hinweise in den Grundakten für unsere Zwecke verwendbar waren, deckten sie sich hinsichtlich der Ursachen der stattgehabten Neubelastungen zum größten Teil mit unseren privatim angestellten Erkundigungen und den Berichten älterer, mit den Verhältnissen vertrauter Leute, sofern es sich um Meliorationsschulden handelte.

Meliorationen der verschiedensten Art haben tatsächlich während des ganzen 19. Jahrhunderts die fortlaufende Aufnahme von Hypotheken zur Folge gehabt. Bis zum Aufkommen der Ziegeldächer für Stallungen haben die infolge von Brandschäden notwendig gewordenen Neubauten zu umfangreichen Neubelastungen der Rittergüter geführt, zumal die Gebäude teils überhaupt nicht, teils sehr niedrig versichert waren.

Die vielfach mit abgebrannten Wohnhäuser mögen dann zum Teil auch über das Maß der eigenen Leistungsfähigkeit und tunlichen Wohnlichkeit neu aufgeführt worden sein und eine stärkere Beleihung der Grundstücke bewirkt haben.

Wenn nun auch nicht zu leugnen ist, daß mit der Errichtung massiver, zweckentsprechender Gebäude und zeitgemäßer Herrenhäuser der Wert eines Gutes bedeutend gehoben wird, so stellt doch die aus solchen Ursachen erfolgte Belastung meist noch eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage des Besitzers dar, weil erfahrungsgemäß der höhere Wert in dem Kaufpreis nicht entsprechend zum Ausdruck kommt, vielmehr Güter mit weniger guten Gebäuden bei sonst gleichen Bodenverhältnissen oft annähernd denselben Preis für die Flächeneinheit erzielen.

Allerdings muß zugegeben werden, daß besonders seit etwa 10 Jahren, d. i. seitdem die Berliner Geldaristokratie immer mehr bestrebt ist, in unserer Provinz Bruchteile ihrer Riesenvermögen im Grundbesitz anzulegen, Geschmack, Ansprüche und Vorliebe der Käufer für komfortabel eingerichtete, schloßartige Wohnhäuser eine solche Umwandlung in der Wertschätzung der Rittergüter herbeigeführt haben, daß dadurch eine schwere Gefahr für die Preisentwicklung des Grundbesitzes für die Zukunft heraufbeschworen wird, die in vielleicht nicht zu ferner Zeit wieder zur Krisis führen muß; denn weniger kapitalkräftige Käufer kommen auf Grund von in der Gegend gezahlten Preisen leicht in Versuchung, ähnliche Preise für Grund und Boden anzulegen und geraten bei Mangel an Betriebskapital, bei Mißernten oder Unglücksfällen in Zahlungsschwierigkeiten, bis dann im glücklichsten Falle die jahrelang hingeschleppten Personalschulden zur Konsolidierung führen.

Die hohen Zuwachsziffern der Belastung in den Städten, wie sie durch die amtliche Statistik neuerdings festgestellt worden sind [1]), deuten dagegen gewöhnlich keineswegs auf eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage unseres städtischen Grundbesitzes hin, sondern entsprechen lediglich dem ungeheuren Zuwachs an Werten, welche die zunehmende Bebauung des Bodens und die Steigerung des eigenen Verkehrswertes desselben dort vielfach geschaffen haben. Verglichen mit den Ziffern der ländlichen Hypothekenbewegung geben die der städtischen zugleich einen deutlichen Begriff davon, wie sehr der ländliche Grundbesitz gegenüber dem städtischen an volkswirtschaftlichem Gewicht zunimmt und demgemäß auch in sozialer Hinsicht in den Vordergrund zu rücken beginnt.

Demnächst haben unzweifelhaft die anläßlich von Bodenmeliorationen (Urbarmachung von Sümpfen und Oedländereien, Einführung der Drainage etc.) benötigten flüssigen Kapitalien zur Aufnahme von Hypothekenschulden, welche zum Teil nur

[1]) „Die Hypothekenbewegung im preußischen Staate". Zeitschrift des königl. preußischen statistischen Bureaus.

mäßig verzinst zu werden brauchten und amortisiert werden mußten, geführt.

Erleichtert wurde diese weitgehende Ausnutzung des Realkredites durch den billigen Zinsfuß der Sparkassen und anderer Kreditanstalten, worauf freilich auch die häufige Umwandlung von lästigen Personalschulden in Realschulden zurückgeführt werden muß, wie aus den Vermerken bei einigen Schuldposten im Grundbuch sowie den Rezessen bei Erbauseinandersetzungen entnommen werden kann, in denen die sogenannten „Läpperschulden" zuweilen eine nicht unbedeutende Rolle spielen.

Bodenmeliorationen, wie Drainagen etc., gehören aber zu den Grundverbesserungen und stellen wohl eine momentane Belastung des Besitzes dar, sind aber zu denjenigen Meliorationen zu rechnen, die nicht nur eine schnelle Verzinsung des aufgewendeten Kapitals, sondern sogar seine baldige Amortisation garantieren und neue Werte schaffen, die in der Grundrente, ev. im nächsten Verkaufspreis mit Sicherheit zum Ausdruck kommen.

Höhere Verschuldung infolge kürzlich stattgehabter Bodenverbesserungen ist demnach nicht als Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage der Landwirtschaft anzusehen. Diese ist vielmehr in vielen anderen Ursachen zu suchen.

Unter ihnen spielt, wie schon oben erwähnt, die hohe Belastung der Güter durch ein großes Gebäudekapital eine bedeutsame Rolle. Zuweilen fallen auch die Einrichtungen von Dampfziegeleien, Brennereien, Stärkefabriken und anderen industriellen Zwecken dienende Unternehmungen schwer ins Gewicht.

Mit am meisten trägt — auch in der Gegenwart noch — die Aussetzung allzu großer Erbportionen für die Geschwister mit dazu bei, dem Annehmer die Bewirtschaftung des Gutes zu erschweren und die Schuldenlast zu erhöhen.

In allen testamentarischen Bestimmungen und auch bei Uebergaben zu Lebzeiten des Besitzers tritt überall während der letzten 100 Jahre deutlichst das Bestreben hervor, alle Kinder bei der Erbteilung möglichst gleich zu stellen.

Diese Maßregel ist nicht nur oft die unmittelbare Ursache für die Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage des Besitzers geworden, sondern sie ist auch fast ausnahmslos von folgenschwerer Bedeutung für die Erhaltung des Gutes in derselben Familie gewesen.

Der Gutsannehmer ist nämlich wegen der hohen Erbgelder, die er an seine Geschwister herauszuzahlen oder ihnen zum tagesüblichen Zinsfuß zu verzinsen hat, meist gezwungen, sich durch einen möglichst vorteilhaften Verkauf seiner Verpflichtungen auf eine günstige Weise zu entledigen, um mit Hülfe des erhandelten

Gewinnes sich in anderer Gegend ein neues Feld beruflicher Tätigkeit zu suchen.

Bei keiner Größenklasse ist die Verpflichtung zur Verzinsung oder Herauszahlung hoher Erbportionen von so einschneidender Wirkung für die Verschuldung und Veräußerung des Grundbesitzes geworden wie bei der Kategorie der Rittergüter. Die gegenteilige Usance hat bei den kleineren Landgütern, wie wir später sehen werden, namentlich während der ersten Hälfte des Jahrhunderts die ungeteilte Erhaltung des Besitzes in einer Hand und damit sowohl die Vererbung in derselben Familie wie die verhältnismäßig geringe Verschuldung zur Folge gehabt.

Zuweilen sind auch mit unzureichenden Mitteln große Besitzungen erworben worden. Entweder hat dann eine zu geringe Anzahlung geleistet werden können oder es sind hohe Restkaufgelder außer den vorhandenen und übernommenen Hypothekenforderungen zu verzinsen gewesen, so daß die Verschuldung im Moment des Besitzwechsels oft $^{8}/_{10}$ vom Wert des Kaufpreises betragen hat, wie aus einigen Beispielen nachstehender Aufstellung zu erkennen ist. Wenn dann nicht ein reichliches Betriebskapital in den Händen eines solchen Käufers verblieb, so war im günstigsten Falle ein schleuniger Verkauf die einzige Rettung vor dem Zusammenbruch.

Ich bemerke ausdrücklich, daß nachstehende Zahlen nicht grundbuchlichen Angaben entstammen, also möglicherweise nicht tatsächlichen Verhältnissen entsprechen könnten insofern, als ein oder der andere Schuldposten schon getilgt, aber nicht zur Löschung gebracht sein könnte, sondern daß sie Kaufverträgen oder Erbauseinandersetzungs-Verhandlungen der Grundakten entnommen sind und demnach der Wirklichkeit entsprechen.

In den 60er und 70er Jahren ist namentlich auch durch Zukauf von Bauerngütern die Schuldenlast einzelner Güter außerordentlich vermehrt worden. Oft sind in einem Dezennium 4—6 solcher bäuerlichen Wirtschaften von einem Rittergute erworben worden, so daß in einzelnen Ortschaften die Zahl der Hofstellen bis zur Hälfte ihres ehemaligen Bestandes und darunter abgenommen hat.

Zuweilen wird auch das Bestreben der Grundbesitzer, durch Vermehrung des Viehstapels und der Betriebsmittel dem Einfluß der niedrigen Getreidepreise zu begegnen, als Ursache der fortschreitenden Verschuldung angesehen werden müssen. Allgemein bekannt ist, daß infolge der durch den andauernd niedrigen Stand der Getreidepreise, der gestiegenen Löhne und ungünstigen Arbeiterverhältnisse bedingten schlechten Wirtschaftsergebnisse die Verschuldung gestiegen ist.

Tabelle XX.

Jahr	Anzahlung Mk.	Eingetragene Hypotheken-Schulden Mk.	Restkaufgelder Mk.	Belastung bei der Auflassung Mk.	Kaufpreis Mk.	Kaufpreis pro ha Mk.	Verschuldung pro ha Mk.	Verhältnis des Kaufpreises zur Verschuldung
1833	6000	28840	8400	37240	43240	128	110	100 : 85.93
1847	21000	47740	14100	61840	82840	245	183	100 : 74.69
1886	35500	159500	–	159500	195000	609	498	100 : 81.77
1899	9800	81500	—	81500	91300	285	255	100 : 89.50
1864	180230	523570	221700	745270	925500	601	484	100 : 80.53
1885	250500	904500	150000	1054500	1305000	847	684	100 : 80.77
1815	18000	75600	—	75600	93600	277	224	100 : 80.86
1818	13800	79800	—	79800	93600	277	236	100 : 85.20
1824	15000	79800	.	79800	94800	280	236	100 : 84.29
1829	18300	85800	4500	90300	108600	321	267	100 : 83.18
1815	23180	116520	10300	126820	150000	181	153	100 : 84.53
1817	40980	113520	—	113520	154500	187	137	100 : 73.26
1853	36000	294000	—	294000	330000	337	300	100 : 89.09
1841	60000	211500	34500	246000	306000	286	230	100 : 80.42
1846	84300	261660	104040	365700	450000	421	342	100 : 81.25
1846	45000	15000	54000	69000	114000	528	319	100 : 60.4[illegible]
1854	6000	69000	15000	84000	90000	417	389	100 : 93.28
1902	119550	280450	100000	380450	500000	1149	875	100 : 76.15
1902	90800	380450	—	380450	471250	1083	875	100 : 80.79

Daß auch durch ungeeignete Bewirtschaftung, Leichtsinn und Unwirtschaftlichkeit sowie durch zu hohe Lebensansprüche des Besitzers die Verschuldung seines Gutes zunehmen kann, mag nur der Vollständigkeit halber erwähnt sein. Es wird jedoch stets außerordentlich schwierig sein, in dieser difficilen Frage eine nur einigermaßen befriedigende und den Tatsachen annähernd entsprechende Antwort zu finden.

Wenn bei dem einen oder dem anderen Gute in den letzten Jahren keine Erhöhung der Hypothekarverschuldung eingetreten ist, so ist dies keineswegs in günstigem Sinne zu deuten, sondern vielfach dadurch zu erklären, daß die Ausnutzung des Grundkredites bereits bis an die äußerste Grenze gelangt ist, daß nichts mehr geborgt wird und die Zwangsversteigerung nur wegen der Furcht der Gläubiger vor Ausfällen unterblieben ist.

Unzweifelhaft ist die landwirtschaftliche Rente im großen und ganzen zurückgegangen. Diese Tatsache würde noch viel zweifelloser vor uns dastehen, wenn nicht zahlreiche Veräußerungen nur um deswillen unterblieben wären, weil der gegen-

wärtig dabei zu erzielende Preis den zeitigen Besitzern nichts oder zu wenig übrig gelassen hätte.

Ist aber der Verkaufswert des ländlichen Grundbesitzes wirklich gefallen, so ist es der Ertragswert sicher noch mehr. Bei dem dauernden Herabgehen des Zinsfußes würde ein geringer Jahresertrag, zu Kapital berechnet, immer noch denselben Verkaufswert wie früher darstellen; der Ertragswert wäre also schon gesunken, wenn der Verkaufswert sich eben noch hätte behaupten können. Fällt aber der Verkaufs- und mehr noch der Ertragswert des ländlichen Grundbesitzes, so ist es klar, daß der letztere seine wirtschaftliche und soziale Stellung nur dann wird behaupten können, wenn er sich anderweitig durch Wechsel in der Person der Besitzer, durch Erbschaft usw. in die Lage gesetzt sieht, mit dem Sinken seines Wertes zugleich auch die Verschuldung desselben entsprechend zu vermindern.

So viel Gründe für das Anwachsen der Hypothekenschulden in lokal begrenzten Bezirken sowohl wie in der gesamten Monarchie man auch anzuführen imstande wäre, von ebenso geringer Bedeutung sind sie alle, wie schon oben erwähnt, gegenüber den aus Besitzveränderungen entstehenden Schuldeintragungen. Wendorff [1]) schätzt sie für die Provinz Posen auf 80 %. Nach meinen Beobachtungen und Feststellungen entspricht diese Schätzung durchaus den tatsächlichen Vorgängen auch für unser Untersuchungsgebiet und ist eher zu niedrig als zu hoch gegriffen.

Bevor es nicht gelingt, die Ursachen der Verschuldung, die ich ihrem Wesen nach gleichbedeutend erachte mit der Erbteilung in den Grundbesitz, aus der Welt zu schaffen oder wenigstens auf ein gesetzlich normiertes Maß zu beschränken, wird nach meinem Dafürhalten die Frage der Schuldentlastung stets im Brennpunkt des Interesses stehen.

Eine Verbesserung der Getreidepreise, anhaltende Steigerung der Viehpreise, Einschränkung der Lohnsätze, Verminderung der durch die Arbeitergesetzgebung bedingten Lasten, Regelung der Währungsfrage usw. würden dem Grundbesitz schwerlich dauernden Vorteil bringen, weil nach Erfüllung aller dieser mit so viel Leidenschaft geforderten Wünsche lediglich die Rente und damit der Wert der Güter gehoben würde. Dieser aber würde bei dem nächsten Besitzwechsel nur eine höhere Verschuldung hervorrufen.

Was die Grundbesitzer vor drei Jahrzehnten besonders bedrängte und zu lebhaften Klagen führte, die Höhe des Zinsfußes und die Kündbarkeit vieler oder der meisten Hypotheken, hat sich seitdem — und ganz besonders in den letzten Jahren — mit der zunehmenden Entwicklung ländlicher Kreditinstitute,

[1]) W. Wendorff „die Schuldentlastung des ländlichen Grundbesitzes."

Sparkassen usw. sowie mit der Steigerung des Kapitalangebotes erheblich zum Besseren gewendet, wenngleich, um allen Wünschen gerecht zu werden, noch vieles zu tun übrig bleibt.

Im übrigen ist es nicht der Zweck dieser Abhandlung, praktische Ratschläge zur Schuldentlastung des ländlichen Grundbesitzes zu machen und Mittel und Wege anzugeben, durch welche eine Gesundung der schlechten wirtschaftlichen Lage zu erreichen wäre. Wer Einsicht in diese Fragen gewinnen möchte, dem sei empfohlen das Studium des Rodbertus'schen Werkes: „Die Kreditnot des Grundbesitzes" und der Wendorff'schen Broschüre.

Kapitel III.

Die Steigerung der Bodenpreise und Hypothekarverschuldung bei den Landgütern.

§ 25. Noch viel schwieriger als bei den Rittergütern gestaltete sich die Erhebung der Preissteigerung bei den kleineren Besitzungen, den sogenannten Büdner- oder Häuslerstellen, Kossäten, Halbbauern- und Bauernhöfen.

Von den zum Amtsgerichtsbezirk Königsberg Nm. gehörenden 40 Ortschaften sind 39 zur Untersuchung herangezogen worden. In einigen ist die Dorfgemeinde mit der Gutsgemeinde durch Kauf vereinigt worden.

Die Zusammentragung des Materials war deshalb so außerordentlich schwierig, weil einmal besonders in den 60er Jahren Zu- und Abkäufe zwischen benachbarten Ortschaften stattgefunden hatten, die Besitztitel daher in verschiedenen Grundbuchbänden gesucht werden mußten, zum anderen aber auch die zugekauften Stücke in ein und derselben Ortschaft nicht zum Hauptgute zugeschrieben, sondern auf besonderen Titelblättern eingetragen worden waren, um jedes einzelne Grundstück beleihen zu können und sich dadurch einen höheren Hypothekarkredit zu sichern.

Namentlich in der kleinen Ackerbürgerstadt Schönfließ Nm. fanden sich die Grundstücke desselben Besitzers oft auf 10 bis 14 verschiedenen Titelblättern verzeichnet.

Bei Veräußerungen umschloß der Kaufpreis aber alle Besitzungen, so daß regelmäßig erst aus dem namentlichen Verzeichnis des Ortsregisters die Titelblätter notiert und oft aus 2—3 Ortschaften zur Feststellung des Areals zusammengesucht werden mußten. Einige Besitzungen mußten ganz ausgeschaltet werden, weil die zugekauften Grundstücke nicht nur im benachbarten Grundbuchbezirk, sondern gleichzeitig in der Provinz Pommern lagen, von welcher der äußerste Zipfel des Amtsgerichtsbezirkes Königsberg begrenzt wird.

Wie bei den Rittergütern mußte auch bei den bäuerlichen Besitzungen und Büdnerstellen darauf verzichtet werden, stets dasselbe Material zum Vergleich heranzuziehen, denn ein und dasselbe Gut war vielleicht in 50 Jahren nur einmal veräußert worden, ein anderes dagegen mochte in 10 Jahren schon dreimal den Besitzer gewechselt haben.

Tabelle
Größen=

Zeit	pro ha 3—12 Mk. Grundsteuer=Reinertrag				pro ha 12—20 Mk. Grundsteuer=Reinertrag				pro ha 20—45 Mk. Grundsteuer=Reinertrag			
	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil
Erbfallpreise												
—1800	16	65.40	7320	14	1	16.59	3348	—	2	14.46	1221	—
1801—10	9	35.48	6067	7	2	—	—	—	—	—	—	—
1811—20	13	55.13	11554	9	9	66.85	12302	4	3	15.80	5910	—
1821—30	10	54.23	10971	4	7	57.24	13850	5	2	13.25	2735	1
1831—40	15	74.21	26012	11	11	89.86	31733	9	2	14.43	2550	1
1841—50	9	47.37	21166	6	11	88.94	36359	7	2	14.51	9300	2
1851—60	6	30.06	16348	5	6	48.57	20981	5	1	7.38	5400	1
1861—70	7	35.96	26521	5	3	27.63	22650	3	2	9.93	13755	—
1871—80	6	41.57	39537	5	6	39.20	44180	4	—	—	—	—
1881—90	3	17.17	30000	3	3	25.61	37125	3	—	—	—	—
1891—1904	6	42.57	61210	6	4	31.08	46825	4	1	7.08	14200	—
Kaufpreise												
—1800	6	22.26	3406	5	1	3.73	585	—	2	14.51	3000	—
1801—10	2	9.08	1830	3	—	—	—	—	—	—	—	—
1811—20	4	18.69	4645	4	—	—	—	—	—	—	—	—
1821—30	4	27.31	9911	1	1	4.56	1821	1	—	—	—	—
1831—40	6	24.63	12275	5	4	31.45	9177	—	—	—	—	—
1841—50	10	53.32	37249	2	2	12.33	14200	1	2	14.54	13400	—
1851—60	6	34.35	28625	—	1	8.75	10000	—	3	24.02	30400	—
1861—70	4	21.83	28575	1	1	9.52	12000	—	2	10.82	25875	—
1871—80	3	17.60	29975	1	—	—	—	—	1	4.95	10200	—
1881—90	2	11.66	22598	1	—	—	—	—	—	—	—	—
1891—1904	2	13.24	20900	—	1	6.82	8960	—	—	—	—	—

XXI.
Klasse 0—10 ha

überhaupt				Preise pro ha bei einem Grundsteuer-Reinertrag vom Hektar von				Steigerung 1821—30 = 100			
Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil	3—12 Mk.	12—20 Mk.	20—45 Mk.	überhaupt Mk.				
19	96.45	11889	16	111.93	201.81	84.44	123.26	55	83	41	56
9	35.48	6067	7	171.00	—	—	171.00	84	—	—	77
25	137.78	29766	15	209.58	184.02	374.05	216.04	103	76	181	98
19	124.72	27556	10	202.31	241.96	206.41	220.94	100	100	100	100
28	178.50	60295	21	350.52	353.14	176.71	337.78	173	146	86	153
22	150.82	66825	15	446.82	408.80	640.94	443.08	221	169	310	200
13	86.01	42729	11	543.84	431.97	731.71	496.79	269	178	354	225
12	73.52	62926	8	737.51	819.76	1385.19	855.90	364	338	671	387
12	80.77	83717	9	951.09	1127.04	—	1036.48	470	466	—	469
6	42.78	67125	6	1747.23	1449.63	—	1569.07	863	599	—	710
11	80.73	122235	11	1437.87	1506.60	2005.65	1514.12	710	622	971	685
9	40.50	6991	5	153.01	156.83	206.75	172.62	42	39	56	46
2	9.08	1830	3	201.54	—	—	201.54	55	—	—	54
4	18.69	4645	4	248.53	—	—	248.53	68	—	—	67
5	31.87	11732	2	362.91	399.34	—	368.12	100	100	100	100
10	56.08	21452	5	498.38	291.80	—	382.52	137	73	—	103
14	80.19	64849	3	698.59	1151.66	621.59	808.69	192	288	249	219
10	67.12	69025	—	833.33	1165.71	1265.61	1028.38	229	292	342	279
7	42.17	66450	1	1309.00	1365.54	2391.40	1575.76	361	342	646	428
4	22.55	40175	1	1703.12	—	2060.60	1781.60	469	—	557	483
2	11.66	32598	1	1938.08	—	—	1938.08	534	—	—	526
3	20.06	29860	—	1578.55	1313.78	—	1488.53	435	329	—	404

§ 26. Da auch, wie aus den Grundsteuer-Reinerträgen der einzelnen Ortschaften und Wirtschaften zu ersehen ist, die Bodenqualität nicht annähernd gleichartiges aufwies, hier und da bedeutende Zu- und Abkäufe stattgefunden hatten, wodurch der Umfang der Güter so zu- oder abgenommen hatte, daß diese in eine ganz andere Kategorie eingereiht werden mußten, und überdies bei der sehr verschiedenen Größe der Besitzungen die Preissteigerung nicht vom gleichen Gesichtspunkte aus betrachtet und verglichen werden konnte, mußte notwendigerweise trotz der wenigen uns zur Verfügung stehenden Zahlen und trotz der in den einzelnen Zeitabschnitten wechselnden Anzahl der Vergleichsobjekte eine scharfe Scheidung nach Größe und Bodengüte beobachtet werden.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurden die Güter in folgende Größenklassen geteilt; nämlich in

1. Kleinbesitz:	a) Büdner- oder Häuslerstellen mit	0—10	ha
	b) Kossätenstellen „	10—20	„
2. Mittelbesitz:	a) Halbbauerstellen „	20—40	„
	b) Vollbauerstellen „	40—60	„
	c) Großbauerstellen „	60—100	„

Der Kleinbesitz.

§ 27. In die Klasse der Büdner und Häusler sind die nicht spannfähigen Wirte zu rechnen, sogenannte kleine Leute, welche, dem Arbeiter- oder Handwerkerstande angehörend, ein kleines Anwesen ihr eigen nennen und die Landwirtschaft als Nebenberuf betreiben. Die Viehhaltung besteht aus einigen Schweinen und Ziegen, ev. aus 1—2 Milchkühen, die zuweilen gleichzeitig als Zugvieh zu dienen haben. Nur selten kann noch ein Pferd gehalten werden.

Der Verkauf von Körnern kommt nicht oder nur selten in Frage, da der größte Teil des Roggens zu Brot gebacken, der Rest verfüttert wird. Verkauft werden meist einige fette Schweine oder es wird eine Zuchtsau gehalten und Ferkelzucht getrieben. Fremde Personen gegen Lohn werden nicht beschäftigt.

Im allgemeinen liegen bei dieser Kategorie von Gütern zwei Möglichkeiten vor.

Entweder ernährt die Scholle den Besitzer nicht, dann ist die Landwirtschaft nicht Haupterwerbszweig, der Besitzer ist Handwerker oder freier Arbeiter, der während des Sommers in den „Schnitt" geht, d. h. Sachsengängerei betreibt, während die Landwirtschaft von den Angehörigen besorgt wird — oder aber der Betrieb ernährt eine Familie, in welchem Falle Gartengewächse zum Verkauf kommen, die bei feldmäßigem Anbau gärtnerisch verwertet werden. Fremde Hülfe wird nur zu gewissen

Zeiten in Anspruch genommen, alle Arbeiten werden von Familienmitgliedern verrichtet.

§ 28. Die Tabelle XXI zeigt die Wertentwicklung dieser kleinen Büdnerstellen von 0—10 ha. Hier wie bei den folgenden Tabellen sind aus oben erörterten Gründen drei Bodenklassen und zwar nach der Höhe des jeweiligen Grundsteuer-Reinertrages pro ha aufgestellt worden, die man nach landesüblicher Sitte vielleicht ganz zweckmäßig als leichte, mittlere und schwere Bodenarten bezeichnen könnte.

Bei Uebergaben des Hofes zu Lebzeiten des Besitzers und bei Erbfällen pflegt nun die Flächeneinheit, besonders in den ersten Dezennien des Jahrhunderts, erheblich niedriger bewertet zu werden als bei Verkäufen an Fremde. In nachstehenden Tabellen sind daher beide Fälle streng geschieden und besonders behandelt worden. Die hierbei, auch zuweilen bei Verkäufen an Fremde, verzeichneten Altenteile sind dem Zeitabschnitt entsprechend berechnet, in beim Gericht üblicher Weise kapitalisiert und dem Kaufpreise zugeschlagen worden.

Sarrazin [1]) hat bei seinen Untersuchungen für jedes Landgut je nach dessen Größe einen bestimmten Wert des Altenteils von gleicher Höhe mit Berücksichtigung der wirklich notierten Werte für alle Zeitabschnitte angenommen, hat denselben mit 20 kapitalisiert und dem Kaufpreise zugerechnet.

Auf Grund unserer eingehenden Untersuchungen haben wir diesem Verfahren nicht beipflichten können, sondern haben in

Tabelle XXII.

Zeit	0—10 ha	10 - 20 ha	20—40 ha	40—60 ha	60—100 ha
	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.
—1800	480	500	630	900	1233
1801— 10	704	700	1005	1300	1766
— 20	840	900	1470	1766	2300
— 30	1453	1566	2000	2266	2666
— 40	2076	2100	2500	2700	3000
— 50	2338	2370	2843	3300	3700
— 60	2535	2618	3419	3641	4450
— 70	3801	3709	3952	4744	7143
— 80	6410	6186	5488	5983	9203
— 90	5670	5765	6539	7188	11458
—1904	4314	5386	6347	6792	14750

[1]) Sarrazin „Die Entwicklung der Preise des Grund und Bodens in der Provinz Posen in Thiels Landw. Jahrbüchern XXVI. 1897. § 841."

jeder Größenklasse und in dieser wiederum für jedes Dezennium die einzelnen Altenteilswerte notiert und aus dieser Summe von Zahlen folgende Durchschnittswerte gefunden und zum Verkaufspreis gerechnet. (s. Tabelle XXII.)

Schon bei flüchtiger Betrachtung fällt uns die von Jahrzehnt zu Jahrzehnt mit einer gewissen Regelmäßigkeit bis zur Gegenwart steigende höhere Bewertung der Altenteile auf. Nur der letzte Zeitraum von 1891—1904 weist bei den vier ersten Größenklassen eine etwas geringere Einschätzung des Altenteils auf, was in der letzten schweren Agrarkrisis genügende Begründung findet. Bei den Gütern über 60 ha findet allerdings im letzten Jahrzehnt noch eine bedeutende Wertsteigerung der Altenteile statt und mag wohl im Vergleich zu den ersten vier Kategorien von Gütern dem den Zeitverhältnissen angepaßten größeren standard of life der Altenteilsinhaber in dieser Größenklasse zuzuschreiben sein.

Eine ähnliche im Laufe des Jahrhunderts steigende Altenteilsbewertung wurde von Steinbrück [1]) für die bäuerlichen Verhältnisse des Saalkreises in durchgeführten Beispielen von gewährten Auszügen konstatiert, so daß ich, um derartige ermüdenden Betrachtungen hier zu vermeiden, auf diese interessante Abhandlung verweisen muß.

Der Durchschnitts-Hektarpreis während des Jahrhunderts betrug nach Tabelle XXIII bei Käufen 999.43 Mk., bei Uebergabe zu Lebzeiten des Besitzers und bei Erbfällen 686.12 Mk. Die kleinen Güter von 0—10 ha wurden also um 313.31 Mk. billiger übergeben und vererbt als verkauft.

Nicht zu verkennen ist auch die nach der Bodengüte sich richtende verschiedene Bewertung dieser Besitzungen, die namentlich seit der Mitte des Jahrhunderts deutlich zum Ausdruck kommt.

Im Durchschnitt der Jahre wird der gute Boden mit 788.66 Mk., der mittlere mit 724.77 Mk. und der leichte mit rund 680 Mk. angerechnet; verkauft wird der leichte Boden mit 937 Mk., der mittlere mit ca. 948 Mk. und der schwere Boden mit 1660 Mk. Die Notierung für den guten Boden ist deshalb so unverhältnismäßig hoch, weil uns für die ersten 40 Jahre keine Zahlen von Verkäufen zur Verfügung standen. In Wirklichkeit wird der Preis für den besseren Boden um 1000 Mk. betragen haben.

Bis zum Jahre 1850 hat augenscheinlich bei Vererbungen sowohl wie bei Verkäufen eine weniger scharfe Scheidung in der

[1]) Dr. Carl Steinbrück „Die Entwicklung der Preise des städtischen und ländlichen Immobiliarbesitzes zu Halle (Saale) und im Saalkreise." S. 73 Zeile 8 ff.

Tabelle XXIII.

Größe der Güter		1 Grundsteuer-Reinertrag 3—12 Mk. pro ha	2 Grundsteuer-Reinertrag 12—20 Mk. pro ha	3 Grundsteuer-Reinertrag 20—45 Mk. pro ha	4 Durchschnitt Mk.	5 Verhältnis des Kaufpreises zum Erbfallpreis Mk.
0—10 ha	Erbfall	679.77	724.77	788.66	686.12	
	Kauf	937.20	947.97	1659.80	999.43	+313.31
10—20 ha	Erbfall	399.94	491.82	572.32	484.25	
	Kauf	673.52	737.89	1039.54	710.65	+226.40
20—40 ha	Erbfall	356.58	391.03	603.22	447.34	
	Kauf	644.23	845.04	727.17	670.32	+222.98
40—60 ha	Erbfall	270.61	379.30	540.78	408.13	
	Kauf	528.61	619.89	799.00	685.80	+277.67
60—100 ha	Erbfall	288.75	485.70	469.69	370.98	
	Kauf	325.82	743.29	460.78	622.85	+251.87

Preisbemessung nach Bodenklassen stattgefunden, denn Güter mit leichtem Boden werden vielfach zu einem höheren Preise umgesetzt als solche mit besseren Bodenarten.

Bei den übrigen in Vergleich gezogenen Größenklassen tritt dieser Unterschied in der Bewertung in beiden Jahrhunderthälften nicht hervor; bei ihnen wird von Anfang an der bessere Boden auch entsprechend höher bezahlt und vererbt oder angerechnet. Indessen vergrößert sich die Differenz zwischen dem Wert des guten und leichten Bodens seit den fünfziger Jahren, je mehr sich die verglichenen Zeitabschnitte der Jahrhundertwende nähern, überraschend schnell. Dies wird zum größten Teil auf die nach Durchführung der Separation vielfach ausgeführten Grundverbesserungen, hauptsächlich auf die vorteilhaften Wirkungen der Drainage, zurückzuführen sein, wodurch erst der zähe, undurchlässige, die Bestellungsarbeiten erschwerende und verzögernde Diluvial-Geschiebemergel hiesiger Gegend zur vollen Ertragsfähigkeit gebracht wurde, die in der Sicherung der Ernten und Steigerung der Erträge ihren beredten Ausdruck findet.

In allen Zeiträumen beobachten wir eine durchgehende Steigerung der Hektarpreise bis zum Jahre 1890. Die Preise pro ha sind in der letzten Periode von 1891—1904 nicht unerheblich niedriger als in der Zeit von 1881—90, was wohl nur auf die Agrarkrisis der 90er Jahre zurückgeführt werden kann.

Im allgemeinen sind die Preise bei Erbfällen um das 8¾, bei Käufen um das 9½fache im Laufe des Jahrhunderts in die Höhe gegangen.

§ 29. Aehnlich liegen die Verhältnisse bei der zweiten Gütergruppe, welche die kleinbäuerlichen Wirte, die sogenannten Kossäten, umfaßt (s. Tabelle XXIV).

Tabelle XI
Größenklasse

Zeit	pro ha 3—12 Mk. Grundsteuer-Reinertrag				pro ha 12—20 Mk. Grundsteuer-Reinertrag				pro ha 20—45 Mk. Grundsteuer-Reinertrag			
	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil
Erbfallpreise												
—1800	—	—	—	—	4	61.97	1556	1	—	—	—	—
1801—1810	2	32.91	2035	2	4	73.76	4612	1	2	25.19	1883	
1811—1820	2	34.63	2266	2	13	204.08	23214	11	7	111.20	19670	
1821—1830	15	245.73	30378	7	19	282.76	48879	14	9	146.97	38881	
1831—1840	15	236.82	40989	10	29	408.96	81251	16	13	198.53	57621	1
1841—1850	9	157.36	31792	5	24	338.98	92745	17	6	91.23	34730	
1851—1860	14	228.37	66666	11	26	369.67	161863	17	7	122.31	38886	
1861—1870	18	300.10	131568	14	18	267.09	160770	15	12	198.13	147640	1
1871—1880	7	117.93	102235	7	17	268.45	243373	15	10	158.54	163837	
1881—1890	14	258.03	225186	13	27	411.79	430285	19	11	170.83	208455	
1891—1904	11	181.87	164321	11	14	215.21	237930	11	12	195.44	238327	
Kaufpreise												
—1800	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1801—1810	1	17.05	750	—	1	18.78	1800	—	—	—	—	—
1811—1820	1	17.05	3000	—	1	10.34	1500	—	—	—	—	—
1821—1830	2	27.38	3495	—	2	36.78	6700	2	1	19.45	2850	—
1831—1840	3	46.84	6525	—	4	53.18	10515	—	1	11.57	6075	—
1841—1850	3	35.33	11085	—	7	89.08	35388	—	1	11.57	8100	—
1851—1860	10	153.90	82171	1	4	56.95	40250	—	1	14.30	14400	—
1861—1870	4	58.22	57600	—	6	91.82	106800	—	2	34.47	42510	—
1871—1880	3	43.16	52625	—	3	42.34	74100	—	1	11.97	31425	—
1881—1890	4	66.05	88600	1	2	29.05	50137	1	—	—	—	—
1891—1904	1	14.59	27000	—	2	28.79	29300	—	—	—	—	—

XIV.
0—20 ha.

Zahl	überhaupt: Areal ha	überhaupt: Preis Mk.	überhaupt: Altenteil	Preise pro ha bei einem Grundsteuer-Reinertrag vom Hektar von: 3—12 Mk.	12—20 Mk.	20—45 Mk.	überhaupt Mk.	Steigerung 1821—1830=100			
4	61,97	1556	1	—	25,11	—	25,11	—	14	—	14
8	131,86	8530	4	61,83	62,53	74,75	64,69	50	36	28	37
2	349,91	45150	18	65,43	113,75	176,88	129,03	53	66	67	73
3	675,46	118138	29	123,62	172,86	264,55	174,90	100	100	100	100
7	844,31	179861	36	173,08	198,68	290,24	213,03	140	115	109	122
9	587,57	159267	27	202,03	273,60	380,68	271,06	163	158	144	155
7	720,35	267415	32	291,92	437,86	317,93	371,23	236	253	120	212
8	765,32	439978	39	438,41	601,93	745,16	574,89	355	348	281	329
4	544,92	509445	30	866,91	906,58	1033,41	934,89	701	524	390	534
2	840,65	863926	37	872,71	1044,91	1220,25	1027,68	706	604	461	588
7	592,52	640578	29	903,51	1105,57	1219,44	1081,11	731	639	461	618
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	35,83	2550	—	44,00	95,85	—	71,17	34	53	—	45
2	27,39	4500	—	175,95	145,07	—	164,29	138	79	—	105
5	83,61	13045	2	127,65	182,16	146,53	156,02	100	100	100	100
8	111,59	23115	—	139,30	197,72	525,06	207,14	109	108	358	133
1	136,58	54573		313,75	394,60	700,08	399,57	246	216	479	256
5	225,15	136821	1	533,92	706,76	1007,00	607,69	418	388	687	390
2	184,51	206910	—	989,35	1163,14	1233,25	1121,40	775	638	842	718
7	97,47	158150	—	1219,30	1750,12	2625,31	1622,55	955	960	1791	1040
6	95,10	138737	2	1341,41	1725,82	—	1458,85	1050	947	—	935
3	43,38	56300	—	1850,58	1017,71	—	1297,83	1450	558	—	832

Tabelle
Größen=

Zeit	pro ha 3—12 Mk. Grundsteuer=Reinertrag				pro ha 12—20 Mk. Grundsteuer=Reinertrag				pro ha 20—45 Mk. Grundsteuer=Reinertrag			
	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil
Erbfallpreise												
—1800	—	—	—	—	—	—	—	—	2	79.42	9300	—
1801—10	1	29.63	1500	—	6	188.97	13052	5	4	131.52	26613	—
1811—20	8	250.19	25252	7	13	358.66	29927	10	8	239.07	23556	3
1821—30	4	101.75	12780	3	13	393.80	45905	8	7	193.55	34526	3
1831—40	7	228.74	27625	4	14	395.71	64089	9	13	388.89	69339	7
1841—50	6	167.36	33715	5	10	297.84	63177	8	13	388.64	144867	10
1851—60	7	231.35	56215	5	17	494.64	148343	14	5	129.10	84291	2
1861—70	4	115.86	43023	4	13	336.14	168101	10	9	279.94	192075	5
1871—80	8	206.12	141062	8	12	335.93	224057	9	9	271.68	302954	7
1881—90	5	150.42	127775	4	13	362.22	301995	11	9	278.83	357556	7
1891—1904	12	325.38	266263	11	18	534.47	516544	17	7	214.09	270975	6
Kaufpreise												
—1800	1	27.08	2100	—	—	—	—	—	1	39.55	5100	—
1801—10	—	—	—	—	—	—	—	—	3	81.83	17575	1
1811—20	1	35.23	2800	1	—	—	—	—	2	75.84	10200	—
1821—30	1	35.23	3600	1	2	59.54	7057	2	—	—	—	—
1831—40	1	20.03	5100	—	2	45.39	6675	—	2	72.23	9600	—
1841—50	1	20.03	9600	—	5	152.32	51237	2	—	—	—	—
1851—60	6	141.69	67947	2	4	90.21	59880	1	3	85.82	62325	1
1861—70	2	55.20	60450	—	3	90.55	78000	1	3	81.74	89400	—
1871—80	3	90.22	88650	—	2	49.77	82500	—	1	21.50	44310	1
1881—90	2	63.25	82950	—	4	113.40	182600	1	—	—	—	—
1891—1904	1	20.92	21000	—	4	124.01	169320	—	—	—	—	—

XXV.
klasse 20—40 ha

überhaupt				Preise pro ha bei einem Grundsteuer-Reinertrag vom Hektar von				Steigerung 1821—30 = 100			
Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil	3—12 Mk.	12—20 Mk.	20—45 Mk.	überhaupt Mk.				
2	79.42	9300	—	—	—	117.09	117.09	—	—	66	86
11	350.12	41165	5	50.62	69.07	202.35	117.57	40	59	113	87
29	847.92	78735	20	100.93	83.44	98.53	92.86	80	72	55	69
24	689.10	93211	14	125.60	116.57	178.38	135.26	100	100	100	100
34	1013.34	161053	20	120.77	161.96	178.03	158.93	96	139	100	117
29	855.84	241759	23	201.45	212.12	372.75	283.14	160	182	209	209
29	855.09	288849	21	242.98	299.90	652.91	337.79	193	257	366	249
26	731.94	403199	19	371.34	500.09	686.13	550.86	295	429	385	407
29	813.73	668073	24	684.42	666.97	1115.11	821.00	545	572	625	607
27	791.47	787326	22	849.45	833.73	1282.34	994.76	676	715	719	735
37	1073.94	1053782	34	818.31	966.46	1265.71	981.23	652	820	709	725
2	66.63	7200	—	77.54	—	128.95	108.06	76	—	115	96
3	81.83	17575	1	—	—	214.77	214.77	—	—	191	191
3	111.07	13000	1	79.48	—	134.49	117.04	78	—	120	104
3	94.77	10657	3	102.18	118.52	—	112.45	100	100	100	100
5	137.65	21375	–	254.62	147.06	132.91	155.29	249	124	118	138
6	172.35	60837	2	479.28	336.38	—	352.98	469	284	—	314
13	317.72	190152	4	479.54	663.78	726.23	598.49	469	560	648	532
8	227.49	227850	1	1095.11	861.40	1093.71	1001.58	1071	727	977	891
6	161.49	215460	1	982.59	1657.62	2060.93	1334.20	961	1399	1840	1186
6	176.65	265550	1	1311.46	1610.23	—	1503.25	1283	1359	—	1337
5	144.93	190320	--	1003.82	1365.37	—	1313.18	982	1152	—	1168

Auch hier steigen die Hektarpreise in ununterbrochener Folge, um erst im letzten Dezennium im Tempo nachzulassen und zum Teil unter den vor 1890 erzielten Preis herabzugehen.

Es gehören in diese Klasse alle jenen kleinen Besitzungen, die den Besitzer mit seinen Angehörigen aus den Erträgen ihrer Produkte ernähren und schon einen geringen Bruchteil an Brotgetreide auf den Markt bringen. Die Arbeit wird für den größten Teil des Jahres von den Familienmitgliedern besorgt; nur während der Ernte und zum Dreschen wird fremde Hilfe benötigt. Die Anspannung beträgt 1—2 schwache Pferde.

Der bessere Boden wird in dieser Gruppe ebenfalls entsprechend höher bewertet, denn der Hektarpreis beträgt im Durchschnitt der Jahre in Erbfällen pp. für den leichten Boden rund 400 Mk., für den Mittelboden 492 Mk. und den schweren 572 Mk., im Mittel aller Besitzwechsel 484 Mk. Bei Verkäufen werden bezahlt für den schlechten Acker 673 Mk., für den besseren 738 Mk. und für den guten 1039 Mk., im Mittel 710 Mk. (s. Tab. XXIII).

Der Verkaufspreis ist also hier um 226 Mark höher als der Erbfallpreis.

Bei Käufen findet gegenüber dem Zeitraum von 1821—30 eine Steigerung von 832%, bei Erbfällen eine solche von 618% statt. Dieselbe Steigerung bei der Gütergruppe von 0—10 ha beträgt 404%, bezw. 685%.

Die Durchschnitts-Hektarpreise bleiben jedoch in dieser Kategorie bei Verkäufen um 289 Mk., bei Erbverträgen und Uebergabeverhandlungen um 202 Mk. hinter den in der vorigen Gruppe erzielten Summen zurück.

Die Nachfrage nach diesen größeren Grundstücken ist also nicht mehr so groß wie bei den Büdnerstellen. Ein Grundzug ist aber beiden gemeinsam, sie zeigen eine verhältnismäßig hohe Steigerung der Hektarpreise, welche durch die letzte Agrarkrisis wenig Einbuße erleidet, vermutlich deswegen, weil der Verkauf von Brotgetreide für beide wenig oder garnicht in Frage kommt, das Sinken der Getreidepreise also für die Rente des Betriebes nicht in erster Linie maßgebend ist.

Der Mittelbesitz.

§ 30. In der zweiten Hauptgruppe der Güter nehmen die mit Halbbauerstellen bezeichneten Wirtschaften den ersten Platz ein.

Es sind dies Wirtschaftsbetriebe, die ohne fremde Hilfe nicht mehr auskommen können, in einem eigenen Familienhause ein bis zwei Arbeiterfamilien zu wohnen haben und einen erheblichen Prozentsatz an Brotgetreide, besonders bei besseren Bodenarten, auf den Markt bringen, von dessen schwankenden

Konjunkturen also schon mehr oder weniger in Mitleidenschaft gezogen werden.

Die Anspannung besteht meist aus 2—3 Pferden. Das 3. Pferd ist oft Muttertier und wird zur Zucht benutzt. An Vieh werden gehalten 5—8 Kühe mit dem nötigen Nachwuchs und 1—2 Schweine zum Schlachten für eigenen Bedarf und 3—6 zur Mast.

Sämtliche Familienmitglieder arbeiten mit.

Aus den Tab. XXIII und XXV ersehen wir, daß der Durchschnitts-Hektarpreis bei dieser Größenklasse den der Kossätenstellen nicht mehr erreicht; denn es werden die Güter im Durchschnitt mit 670 Mk. (in Gruppe 10—20 ha mit 710 Mk.) verkauft, mit 447 Mk. (in Gruppe 10 – 20 ha 484 Mk.) vererbt oder dem Annehmer überlassen, was im ersteren Falle einen Unterschied von 40 Mk., im letzteren von 37 Mk. zu Gunsten der vorigen Gütergruppe ausmacht.

Es würde zu weit führen, bei jeder Gruppe dieselben vergleichenden Betrachtungen anzustellen. Wir wollen uns daher im folgenden darauf beschränken, nur auf das Unterscheidende in allen Größenklassen hinzuweisen und auf besonders charakteristische Erscheinungen näher einzugehen.

Ein Blick auf die Tabelle XXIII lehrt uns, daß die Durchschnitts-Hektarpreise bei Erbfällen und Verkäufen während des Jahrhunderts ausnahmslos mit der zunehmenden Größe der Objekte niedriger bemessen, daß die Güter wiederum zu einem höheren Preise verkauft als vererbt worden sind. [1])

Der größte Unterschied in der Hektarbewertung zwischen Käufen und Erbfällen im Durchschnitt der Jahre besteht nach der Gruppe der Büdner- und Häuslerstellen mit 313 Mk., bei den Gütern von 40—60 ha Größe mit 277 Mk. Die Flächeneinheit wird bei dieser Kategorie mit 685 Mk. um 15 Mk. höher als in der vorhergehenden Klasse bewertet, während der Erbfallpreis mit 408 Mk. um 29 Mk. entsprechend niedriger ist. Es ist also augenscheinlich bei diesen Besitzern das Bestreben, den Grundbesitz ungeteilt in der Familie durch An-

[1]) Dieselbe Tatsache konstatierte Sarrazin für die Güter von 0—100 ha Größe in der Provinz Posen in Thiels landw. Jahrbüchern Band XXVI, pag. 861/62.

Es wurden				im Durchschnitt der											
die	Güter	von	0—30	ha	Jahre	verkauft	mit	500	M.,	ver-	erbt	mit	395	M.
„	„	„	30—50	„	„	„	„	485	„ ,	„	„		355	„
„	„	„	50—100	„	„	„	„	457	„ ,	„	„		352	„
„	„	„	100—200	„	„	„	„	505	„ ,	„	„		414	„
„	„	„	200—300	„	„	„	„	510	„ .	„	„		477	„
„	„	„	300—500	„	„	„	„	441	„ ,	„	„		440	„
„	„	„	500—1000	„	„	„	„	392	„ ,	„	„		346	„
„	„	„	über 1000	„	„	„	„	338	„ ,	„	„		283	„

Tabelle
Größenklasse

Zeit	pro ha 3—12 Mk. Grundsteuer-Reinertrag				pro ha 12—20 Mk. Grundsteuer-Reinertrag				pro ha 20—45 Mk. Grundsteuer-Reinertrag			
	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil
Erbfallpreise												
—1800	2	111.03	1706	1	1	42.74	2064	1	1	49.38	3612	–
1801—1810	1	57.53	4200	—	2	114.38	6824	2	3	144.73	11863	1
1811—1820	3	143.14	13422	2	6	296.84	17738	3	7	341.27	36900	6
1821—1830	1	45.72	3260	1	3	143.66	13900	2	4	185.99	18870	3
1831—1840	1	42.22	4684	1	4	193.67	21100	4	6	286.37	37791	4
1841—1850	5	263.16	31892	2	3	160.65	23181	1	3	164.70	24405	3
1851—1860	4	207.68	27742	2	6	280.36	101511	3	2	97.89	64300	1
1861—1870	3	161.95	50925	2	5	262.00	143275	2	5	237.92	162675	3
1871—1880	2	88.03	32775	2	6	296.21	220883	5	3	154.53	167107	1
1881—1890	1	43.83	23830	—	3	138.38	110627	3	2	103.49	139000	1
1891—1904	1	59.67	52025	1	5	229.05	198720	6	5	245.49	262925	1
Kaufpreise												
—1800	1	46.75	1050	—	—	—	—	–	–	—	—	1
1801—1810	–	—	—	—	—	—	—	–	—	–	—	—
1811—1820	1	57.53	13500	—	1	54.38	4800	–	1	43.14	11400	–
1821—1830	–	—	—	—	–	—	—	–	2	109.35	16000	2
1831—1840	—	—	—	—	2	101.70	13975	1	4	210.75	47025	6
1841—1850	1	57,53	16900	1	3	154.59	33000	1	3	161.10	107250	–
1851—1860	1	53.50	19725	1	3	152.09	102075	–	5	271.34	252312	7
1861—1870	–	—	—	—	4	213.75	198150	–	3	152.10	238687	7
1871—1880	—	—	—	—	1	46.76	55500	—		—	—	1
1881—1890	1	50.22	45600	—	1	46.92	36000	—	1	57.81	103500	–
1891—1904	1	59.67	50000	—	1	48.26	45700	—	1	56.03	45000	–

XXVI.
0—60 ha

überhaupt				Preise pro ha bei einem Grundsteuer-Reinertrag vom Hektar von				Steigerung 1821—1830=100			
Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil	3—12 Mk.	12—20 Mk.	20—45 Mk.	überhaupt Mk.				
4	203.15	7382	2	15.36	48.29	73.15	36.34	21	50	72	38
6	316.64	22892	3	73.00	59.66	82.00	72.29	102	61	81	75
6	781.25	68060	11	93.76	59.75	108.13	87.12	131	62	106	91
8	375.37	36030	6	71.30	96.75	101.46	95.98	100	100	100	100
1	522.26	63575	9	110.94	108.95	131.96	121.73	155	112	130	127
1	588.51	79478	5	121.19	144.29	148.18	135.04	170	149	146	141
2	585.93	193553	6	133.58	362.07	656.86	330.33	187	374	647	344
3	661.87	356875	9	314.45	546.85	683.73	539.19	441	565	674	562
1	538.77	420765	10	372.32	745.69	1081.39	780.97	522	771	1065	814
6	285.70	273457	5	543.69	799.44	1343.12	957.15	762	826	1324	997
1	534.21	513670	12	871.87	867.58	1071.02	961.57	1223	897	1055	1002
1	46.75	1050	—	22.46	—	—	22.46	15	—	—	15
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3	155.05	29700	—	234.66	88.27	264.25	191.55	160	60	181	131
2	109.35	16000	1	--	—	146.32	146.32	100	100	100	100
6	312.45	61000	3	—	137.41	223.13	195.23	--	94	152	133
7	373.22	157150	2	293.76	213.47	665.73	421.06	201	146	455	287
9	476.93	374112	2	368.69	671.15	929.87	784.42	252	460	636	536
7	365.85	436837	1	--	927.01	1569.27	1194.03	—	635	1072	816
1	46.76	55500	—	—	1186.91	—	1186.91	—	813	—	811
3	154.95	185100	—	908.00	767.26	1790.34	1194.58	622	525	1223	816
3	163.96	140700	—	837.94	967.67	803.14	858.14	574	663	549	586

rechnung eines verhältnismäßig niedrigen Preises pro ha zu erhalten, mit am stärksten ausgeprägt. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Gütern solchen Umfanges, welche annähernd dem Grundtypus der Provinz entsprechen, am lebhaftesten, so daß der Käufer geneigt ist, einen höheren Preis anzulegen.

In der Tat entspricht für hiesige Verhältnisse der Umfang dieser Besitzungen den Anforderungen, welche unsere bäuerlichen Besitzer an die Bedürfnisse des Lebens sowohl als auch an die Befriedigung ihrer eigenen Leistungsfähigkeit und persönlichen Betätigung stellen, am allermeisten.

Zwar arbeitet auch hier der Besitzer meist selbst noch mit und muß in Zeiten erhöhter Arbeitsleistungen, wie in der Getreide-, Kartoffel- und Rübenernte, oft selbst zur Sense greifen oder den Wagen führen, um durch sein Beispiel das Tempo der Arbeit anzugeben. Dafür ist die volle Ausnutzung aller Kräfte auch um so leichter durchführbar; die Produkte des Ackerbaues und der Viehzucht können in größeren Mengen auf den Markt gebracht und dessen Konjunkturen vorteilhafter ausgenutzt, Mast- und Milchviehhaltung kann rationeller betrieben werden.

Die Viehhaltung bei diesen Gütern ist daher schon recht bedeutend. Im Durchschnitt werden 12–18 Milchkühe und 2 Gespanne Pferde zu je 3 Stück gehalten.

Die letzte Gütergruppe ist diejenige, welche am meisten dem Besitzwechsel unterworfen ist, obwohl dies in unserer Aufstellung aus Mangel an Beispielen nicht zum Ausdruck kommt. Der Besitzer nimmt hier oft eine Zwitterstellung insofern ein, als zuweilen ein Mißverhältnis zwischen Grundrente und Lebensansprüchen des Besitzers besteht, namentlich auf leichtem Boden. Diese Güter sind meist durch Zukauf aus Großbauernhöfen entstanden oder es sind in Erbpacht gegebene ehemalige Stadtgüter, deren in eine Rente umgewandelter Kanon in den nächsten Jahren durch Tilgung abgelaufen sein wird. Die geringe Zahl der Vergleichsobjekte, die uns für diese Größenklasse in den letzten Jahrzehnten zur Verfügung stand, und der geringe Preissturz, den sie erlitten haben, erklärt sich zum Teil aus ihrer hohen Belastung, wir wir später sehen werden. Auch die 3 Verkäufe während der Jahre 1891 bis 1904 in der Gruppe der Güter von 40 bis 60 ha gehören, streng genommen, hierher. Sie stellen Notverkäufe dar und drücken infolge ihrer ausnahmsweise niedrigen Bewertung den Durchschnitts-Hektarpreis über Erwarten herab. Sie dürfen daher als Beispiele typischer Vorgänge nicht angesehen werden.

Es ist bei der letzten Gruppe der Durchschnitts-Hektarpreis in Erbfällen mit 371 Mk. und bei Verkäufen mit 623 Mk. der niedrigste von allen Größenklassen. Im Vergleich zur Periode

1821—30 sind die Besitzungen um das 11½ fache bei Verkäufen, um das 9¾ fache in Erbfällen gestiegen.

§ 31. Vergleicht man die Preiskurven der graphischen Darstellung in Tab. XXIX, so macht sich auf den ersten Blick eine sehr gleichartige Erscheinung in der Preisbewegung bei Verkäufen und Erbverträgen bemerkbar.

Die Preissteigerung des Grund und Bodens zu Anfang des vorigen Jahrhunderts ist, wenn auch nicht bedeutend, doch augenscheinlich schon vorhanden und geht bis zum Jahre 1820. Dann erfolgt ein Stillstand der Aufwärtsbewegung, ja ein teilweises Sinken der Hektarpreise bis zum Jahre 1830, hervorgerufen durch die Agrarkrisis der 20er Jahre. Im folgenden Jahrzehnt findet ein leises Anziehen der Bodenpreise statt, um vom Jahre 1840 ab bis gegen Ende der siebziger Jahre in eine stete Haussebewegung überzugehen.

Zu Anfang der 50er Jahre stehen die Güter aller Größenklassen, die Rittergüter mit einbegriffen, im Preise gleich, ausgenommen die kleinen Güter von 0—10 ha, welche stets erheblich höher im Preise gestanden haben und im Jahre 1890 ihren höchsten Stand mit 1940 Mk. pro ha erreichen, um im letzten Jahrzehnt einen Preissturz von 500 Mk. für den Hektar zu erleben.

Eigenartig ist das Verhalten der Kaufpreiskurve für Rittergutsland (s. Tab. XXVIII) bis zum Jahre 1850. Bis dahin war dasselbe stets höher als Bauerngutsland bewertet worden. Jetzt erfolgt ein Preisausgleich und schon 10 Jahre später ist der Hektarpreis der Rittergüter um 150—350 Mk. überholt, um von nun ab weit hinter den für bäuerliche Wirtschaften erzielten Notierungen zurückzubleiben.

Diese Erscheinung ist so allgemein, daß Zufälligkeiten ausgeschlossen sind. Aehnliche Beobachtungen werden zweifellos in ganz Deutschland zu machen sein. Für den Saalkreis sind sie denn auch von Steinbrück und für die Provinz Posen von Sarrazin gemacht worden. Hier wie dort haben bis in die Mitte des Jahrhunderts hinein die größeren Besitzungen stets höher im Preise gestanden, um gegen Jahrhundertschluß weit von den kleineren Besitzungen überholt zu werden.

Dieselben Gründe, die beide Autoren zur Erklärung dieser Vorgänge angeführt haben, können auch für unsere Verhältnisse als zutreffend und maßgebend angesehen werden. Auch in hiesiger Gegend ist die durch die Separation bewirkte Arrondierung der Grundstücke und die hierdurch erleichterte und lukrativer gestaltete Bewirtschaftung neben der Ablösung der Reallasten ein Hauptfaktor der Preisbestimmung und Preissteigerung gewesen und hat den Besitzungen kleineren Umfanges aller Gattungen

Tabelle
Größenklasse

Zeit	pro ha 3—12 Mk. Grundsteuer-Reinertrag				pro ha 12—20 Mk. Grundsteuer-Reinertrag				pro ha 20—45 Mk. Grundsteuer-Reinertrag			
	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil
Erbfallpreise												
—1800	2	137.50	4300	1	2	148.33	3420	1	—	—	—	—
1801—1810	7	515.88	20676	6	1	82.90	4002	1	1	66.50	6315	—
1811—1820	3	205.98	9267	2	5	388.72	27039	3	—	—	—	—
1821—1830	4	266.36	25422	2	—	—	—	—	—	—	—	—
1831—1840	4	283.36	24519	3	5	407.38	38445	3	—	—	—	—
1841—1850	3	228.40	19069	2	6	429.89	121880	4	—	—	—	—
1851—1860	4	272.08	31860	3	4	321.54	62625	3	—	—	—	—
1861—1870	4	280.58	128463	2	7	560.79	337552	3	—	—	—	—
1871—1880	5	351.07	173775	4	4	371.05	358605	2	—	—	—	—
1881—1890	4	278.79	188290	3	5	370.17	324075	3	2	171.26	159500	—
1891—1904	5	369.91	292850	5	4	353.41	437164	2	1	101.88	39000	—
Kaufpreise												
—1800	2	167.86	7989	—	—	—	—	—	1	80.00	3800	—
1801—1810	1	135.40	15070	—	1	75.00	7200	—	—	—	—	—
1811—1820	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1821—1830	1	59.89	5700	—	1	75.00	6375	—	—	—	—	—
1831—1840	—	—	—	—	—	—	—	—	1	101.88	13500	—
1841—1850	1	65.10	24450	—	1	75.00	21000	—	1	101.88	18000	—
1851—1860	1	99.25	30000	—	3	235.29	184500	1	2	173.55	94125	—
1861—1870		—	—	—	4	299.33	290460	—	—	—	—	—
1871—1880	1	63.64	48900	—	2	148.80	187500	—	—	—	—	—
1881—1890	—	—	—	—	4	366.64	441500	—	—	—	—	—
1891—1904	1	99.25	30000	—	7	606.73	768500	—	1	93.79	93000	—

XVII.
)—100 ha

überhaupt			Preise pro ha bei einem Grundsteuer-Reinertrag vom Hektar von				Steigerung 1821–30=100			
Areal ha	Preis Mk.	Altenteil	3–12 Mk.	12–20 Mk.	20–45 Mk.	überhaupt Mk.				
285.83	7720	2	31.27	23.05	—	27.01	33	23	—	28
665.28	30993	7	40.08	48.27	94.96	46.58	42	48	95	49
594.70	36306	5	44.99	69.55	—	61.05	47	69	—	64
266.36	25422	2	95.44	—	—	95.44	100	100	100	100
690.74	62964	6	86.53	94.37	—	91.15	91	94	—	95
658.29	140949	6	83.50	283.51	—	214.11	87	283	—	224
593.62	94485	6	117.09	194.77	—	159.12	123	195	—	167
841.37	466015	5	457.84	601.92	—	553.87	480	602	—	580
722.12	532380	6	495.00	966.46	—	737.24	518	967	—	772
820.22	671865	7	675.38	875.47	931.33	819.13	707	876	931	858
825.20	769014	8	791.67	1236.99	382.80	931.91	829	1237	383	976
247.86	11789	–	47.59	—	47.50	47.56	50	—	47	50
210.40	22270	—	111.30	96.00	—	105.84	117	113	—	111
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
134.89	12900	—	95.17	85.00	—	95.63	100	100	100	100
101.88	13500	—	—	—	132.51	132.51		—	133	138
241.98	63450	—	375.57	280.00	176.68	262.21	395	329	177	274
508.09	308625	2	302.26	784.13	542.35	607.42	318	922	542	635
299.33	290460		—	970.37	—	970.37	—	1141	—	1015
212.44	236400	—	768.38	1260.08	—	1112.78	807	1482	—	1163
366.64	441500	—	—	1204.17	—	1204.17	—	1417	—	1259
799.77	891500	–	302.26	1266.63	991.57	1114.70	318	1490	992	1166

bei der größeren Nachfrage nach ihnen bald ein großes und voraussichtlich auch dauerndes Uebergewicht in der Preisbewertung über die Rittergüter verschafft.

Die Preiserhöhung geht bei den Kaufpreisen bis zum Jahre 1870 mit bemerkenswerter Gleichmäßigkeit vor sich (s. Tabelle XXVIII), bei den Erbfallpreisen dauert sie sogar noch ein Jahrzehnt länger. Mit Ausnahme der kleinen Güter von 0 – 10 ha verlaufen die Kurven der Preisbewertung in Kauf und Erbfall je in einem einheitlichen Bündel, das vom Jahre 1870 an sich strahlenförmig auseinander giebt. Jetzt werden jedoch die Linien, welche die Preissteigerung signieren, aus der Geraden geworfen und divergieren, und zwar bei den Kaufpreisen stärker als bei den Erbfallpreisen. Zwar findet vom Jahre 1880 ab mit Ausnahme der Güter von 10 – 20 ha noch eine absolute Steigerung der Güter statt, sie ist aber schon nicht mehr so bedeutend wie im vorhergehenden Jahrzehnt und geht bei allen Kaufpreisen vom Jahre 1890 ab sogar in eine Abwärtsbewegung über.

Bei den Erbfallpreisen tritt teils ein Preisrückgang, teils eine starke Abschwächung der Hausse ein.

Wählen wir die zur Vergleichung dienenden Zeitabschnitte etwas weiter, wie dies in Tab. XXIX geschehen ist, so kommt die Krisis der 90er Jahre viel weniger stark zum Ausdruck (siehe auch Tabe XXX).

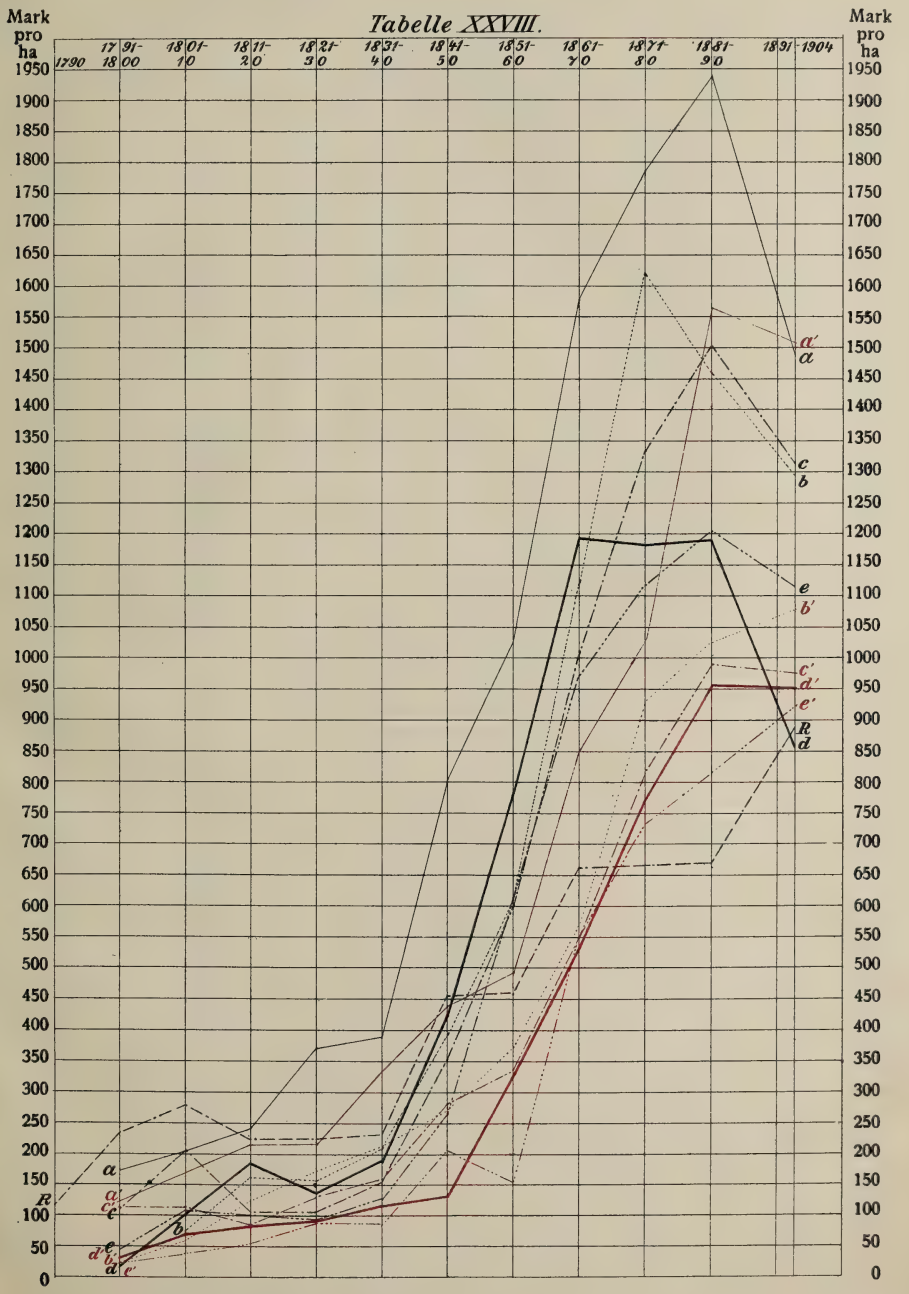
Darnach findet schon vom Anfang des Jahrhunderts bis zum Jahre 1820 eine ziemlich starke Steigerung der Bodenpreise statt, die sich infolge der Agrarkrisis der 20er Jahre und des auch im folgenden Jahrzehnt noch niedrigen Standes der Getreidepreise fast 20 Jahre hindurch annähernd auf derselben Höhe erhalten, bei den Gütern der beiden ersten Gruppen sowie in allen Erbfällen sogar eine mäßige Steigerung erfahren, die für letztere bis zum Jahre 1860 anhält. Bei Verkäufen setzt dann mit dem Jahre 1840, für Erbfälle seit 1860 eine beispiellose ununterbrochene Preissteigerung ein, die infolge der jüngsten Agrarkrisis bei Erbfällen nur eine mäßige, bei Verkäufen allerdings eine stärkere Abschwächung erleidet, von der nur die Kategorie der Güter von 40 – 60 ha, wohl wegen der wenigen zum Vergleich herangezogenen Güter, eine Ausnahme macht.

Auch wenn wir, wie dies in nachstehender Zusammenstellung geschehen ist, den Durchschnitts-Hektarpreis sämtlicher Güter für die einzelnen Zeitabschnitte feststellen, so können wir nur konstatieren, daß im letzten Jahrzehnt ein Nachlassen der Preissteigerung bei Erbfällen und ein Sinken der Bodenpreise bei Verkäufen ganz im Gegensatz zu den Rittergütern, die eine anhaltende Wertsteigerung erfahren haben, stattgefunden hat.

Preisentwickelung der Bauerngüter in Kauf und Erbfall.

a——a Kaufpreise der Güter von 0–10 ha
b·····b „ „ „ 10–20 „
c–·–·–c „ „ „ 20–40 „
d——d „ „ „ 40–60 „
e·····e „ „ „ 60–100 „
R–––R „ „ Rittergüter

a'·····a' Erbfallpreise der Güter v. 0–10 ha
b'·····b' „ „ „ „ 10–20 „
c'–·–·–c' „ „ „ „ 20–40 „
d'——d' „ „ „ „ 40–60 „
e'–·–·–e' „ „ „ „ 60–100 „

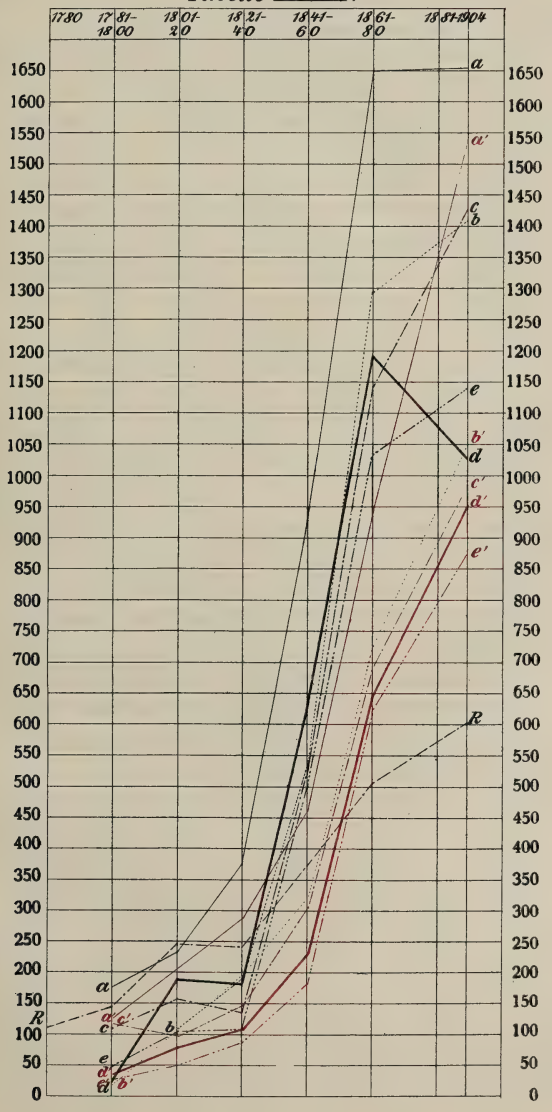


Preissteigerung der Bauerngüter in Kauf und Erbfall bei 20jährigem Durchschnitt.

a——a Kaufpreise der Güter von 0–10 ha
b·····b „ „ „ 10–20 „
c–·–·–c „ „ „ 20–40 „
d——d „ „ „ 40–60 „
e·····e „ „ „ 60–100 „
R– – –R „ „ Rittergüter

a'——a' Erbfallpreise der Güter v. 0–10 ha
b'·····b' „ „ „ „ 10–20 „
c'–·–·–c' „ „ „ „ 20–40 „
d'——d' „ „ „ „ 40–60 „
e'·····e' „ „ „ „ 60–100 „

Tabelle XXIX.



Im großen und ganzen kann die Krisis jedoch zur Zeit als überwunden betrachtet werden. Während Güter aller Größenklassen noch vor ca. 3 Jahren verhältnismäßig preiswert zu pachten oder zu kaufen waren, ist das in letzter Zeit wesentlich anders geworden. Alle Anzeichen deuten darauf hin, daß wir wieder am Anfang einer Hochkonjunktur ländlicher Grundstücke stehen.

§ 32. Bei den 389 zur Untersuchung herangezogenen Wirtschaften sind im Laufe des Jahrhunderts (s. Tab. XXXII) 1594 Besitzwechsel vorgekommen, von denen 705=44.21 v. H. auf Uebergaben zu Lebzeiten des Besitzers, 364=22.83 % auf Erbrezesse entfallen. Rechnet man dazu noch 3.46 % durch Kauf zwischen Verwandten und 0.95 % durch Teilung hervorgerufene Besitzveränderungen, so ergiebt sich, daß rund 72 % des gesamten bäuerlichen Grundbesitzes während eines Jahrhunderts durch Erbgang, Teilung etc. in der Familie vererbt worden sind. Auf Käufe zwischen Fremden entfallen 25.47 % und 3.08 % auf Subhastationen.

Es ist demnach das Bestreben, den ererbten Besitz ungeteilt wieder einem Nachkommen zu überlassen, unverkennbar. Bis gegen Ende der 50er Jahre kommen Teilungen überhaupt nicht vor. Mit diesem Zeitpunkt treten sie jedoch in einigen Ortschaften, wie in Grabow und namentlich in Görlsdorf, gewöhnlich nach vorausgegangenem Zukauf anläßlich von Parzellierungen von Grnndstücken, häufiger auf.

Zuweilen hat dieses Abweichen vom üblichen Gebrauch, d. h. die Absicht des Erblassers, die Kinder möglichst gleich zu stellen, zur Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage der dortigen Besitzer sicherlich beigetragen, während das umgekehrte Prinzip, die starke Bevorzugung des Annehmers gegenüber seinen Miterben in manchen Ortschaften die Wohlhabenheit ihrer Bewohner neben sonstigen Faktoren in erster Reihe hat begünstigen helfen.

Für einzelne Gemeinden, in welchen der eine oder der andere Modus während des ganzen verflossenen Säkulums konstant beobachtet worden ist, haben wir beide Vorgänge mit Sicherheit feststellen können.

Allgemein gebräuchlich ist die Uebergabe der Wirtschaft zu Lebzeiten des Besitzers an eines seiner Kinder, wobei die männliche Erstgeburt berücksichtigt zu werden pflegt. Doch kommen auch Ausnahmen vor, z. B. wenn der älteste Sohn sich in eine andere Wirtschaft eingeheiratet oder einem anderen Berufe zugewandt hat.

Der ehemalige Besitzer bezieht das sogenannte Altenteil, d. h. er verbleibt mit seiner Ehefrau gegen freie Wohnung und Beköstigung und bei kleiner Geldrente in der Wirtschaft bis

Tabelle

Zeit	0–10 ha			10—20 ha			20—40 ha			40—60 ha		
	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Zahl	Areal ha	Preis Mk.
Erbfallpreise												
—1800	19	96.45	11889	4	61.97	1556	2	79.42	9300	4	203.15	7382
1801—1820	34	173.26	35833	30	481.77	53680	40	1198.04	119900	22	1097.89	90952
1821—1840	47	303.22	87851	100	1519.77	297999	58	1702.44	254264	19	897.63	99605
1841—1860	35	236.83	109554	86	1307.92	426682	58	1708.93	530608	23	1174.44	273031
1861—1880	24	154.29	146643	82	1310.24	949423	55	1545.67	1071272	24	1200.64	777640
1881—1904	17	123.51	189360	89	1433.17	1504504	64	1865.41	1841108	17	819.91	787127
Kaufpreise												
—1800	9	40.50	6991	—	—	—	2	66.63	7200	1	46.75	1050
1801—1820	6	27.77	6475	4	63.22	7050	6	192.90	30575	3	155.05	29700
1821—1840	15	87.95	33184	13	195.20	36160	8	232.42	32032	8	421.80	77000
1841—1860	24	147.31	133874	26	361.73	192394	19	489.07	250989	16	850.15	531262
1861—1880	11	64.72	106625	19	281.98	365060	14	388.98	443310	8	412.61	492337
1881—1904	5	31.72	52458	9	138.48	195037	11	321.58	455870	6	318.91	325800

zum Tode. Bei größerer Wohlhabenheit zieht er auch wohl gegen eine mäßige Geldrente gern in die nächste Kleinstadt, um dort seinen Lebensabend in Ruhe zu verbringen.

In früheren Zeiten, etwa bis zur Durchführung der Separation wurde der Gutsannehmer außerordentlich bevorzugt. Diese Begünstigung ging teilweise so weit, daß die Geschwister, denen ein Einheiraten in andere Bauernhöfe nicht beschieden war, später gezwungen waren, gegen ortsübliches Tagelohn beim Bruder oder der Schwester Dienste zu tun. In einigen Ortschaften sind heute noch weitläufige Blutsverwandschaften zwischen Arbeiterfamilien und bäuerlichen Wirten festzustellen.

Dieses Mißverhältnis wurde solange wenig empfunden, als der standard of life bei Brotherren und Arbeitnehmern auf gleicher Höhe stand, volle Beköstigung der Arbeiter stattfand und Herrschaft, Dienstleute und Arbeiter am gleichen Tische saßen und aus der gleichen Schüssel aßen, was früher allgemein üblich war und in einzelnen Dörfern heute noch Sitte ist.

In denjenigen Ortschaften, in welchen mit dieser Gewohnheit am ehesten gebrochen wurde, wird der Arbeitermangel heute am schwersten empfunden. Wo das alte patriarchalische Verhältnis geblieben ist, sind gewöhnlich noch genügend Arbeitskräfte vorhanden, jedoch unter der Voraussetzung, daß entweder während des Winters für Beschäftigung durch Handdrusch gesorgt oder Gelegenheit zur Waldarbeit vorhanden ist.

Die Frage der Arbeiterbeschaffung beginnt sonst für den Kleinbesitzer schon schwieriger zu werden als für den Großgrund-

XX.

60—100 ha			Preise pro ha					Steigerung 1821—40 = 100				
	Areal ha	Preis Mk.	0—10 ha	10—20 ha	20—40 ha	40—60 ha	60—100 ha	0—10 ha	10—20 ha	20—40 ha	40—60 ha	60 bis 100 ha
1	285.83	7720	123.26	25.11	117.09	36.34	27.00	42	13	78	33	29
7	1259.98	67299	206.81	111.42	100.08	82.84	53.41	71	57	67	75	58
3	957.10	88386	289.72	196.08	149.35	110.96	92.34	100	100	100	100	100
7	1251.91	235434	462.58	326.23	310.49	232.50	188.06	146	166	208	209	204
0	1563.49	998395	950.44	724.62	693.08	647.69	627.05	328	370	464	584	679
1	1645.42	1440879	1533.16	1049.77	987.00	960.00	875.69	529	535	661	865	948
3	247.86	11789	172.62	—	108.06	22.46	47.56	46	—	78	12	43
2	210.40	22270	233.16	111.51	158.50	191.55	105.84	62	60	115	105	95
3	236.77	26400	377.30	185.24	137.82	182.55	111.50	100	100	100	100	100
9	750.07	372075	922.36	531 87	531.19	624.90	496.05	244	287	385	342	445
7	511.77	526860	1647.48	1294.63	1139.67	1193.22	1029.48	436	699	827	653	923
3	1166.41	1333000	1653.78	1408.41	1417.60	1021.60	1142.82	438	760	1028	559	1025

besitzer und das Verhältnis zwischen Dienstboten und Herrschaft ist zu einer wirtschaftlichen Frage ersten Ranges geworden. Die alte patriarchalische Art, welche sich in langen Mietverträgen äußerte, hat einer ungemeinen Beweglichkeit, geradezu einer Unruhe mit 14tägiger Kündigung Platz gemacht. An die Stelle des gemütlichen Zusammenhanges beider Teile ist das bloße Lohnverhältnis getreten, an die natürlichen Gehorsams und der Unterordnung vielfach Haß und Widerspenstigkeit. Der persönliche Dienst wird als etwas Entehrendes betrachtet, ganz im Gegensatz zur alten germanischen Gefolgs- und Gesindetreue.

Die veränderte Denkweise hat einen tiefen Wandel auch im Bestande des Dienstpersonals bewirkt. Die Arbeiterfrage, bezw. die Gesindenot ist im letzten Jahrzehnt mehr Ursache für den bäuerlichen Wirt gewesen, seinen Grundbesitz zu kapitalisieren, als der niedrige Stand der Getreidepreise.

Wir halten überhaupt die in den letzten 10—15 Jahren gestiegene Hypothekenbelastung für die Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage der bäuerlichen Wirtschaften nicht für so schwerwiegend und so ausschlaggebend für die Rentabilität der Betriebe wie gerade die gestiegenen Löhne und die Schwierigkeit der Leutebeschaffung.

§ 33. Hinsichtlich der Steigerung und der Ursachen der Verschuldung weisen denn auch die bäuerlichen Betriebe vor den Rittergütern mannigfache Verschiedenheiten auf.

Zunächst ist erwähnenswert, daß die absolute Verschuldung etwa bis zur Separation, also bis zu Anfang der 40er Jahre

Tabelle XXXI.

Zeit	Zahl	Areal ha	Preis Mk.	Altenteil	Preis pro ha Mk.	Steigerung 1821—30=100	Hektarpreise bei zwanzigjährigem Durchschnitt
Erbfallpreise							
—1800	33	726.82	37847	21	52.07	36.94	52.07
1801—1810	43	1499.38	109647	26	73.13	51.88	
1811—1820	100	2711.56	258017	69	95.15	67.51	87.31
1821—1830	98	2131.01	300357	61	140.94	100	
1831—1840	139	3249.15	527748	92	162.43	115.25	153.92
1841—1850	110	2839.03	688278	76	242.43	172.00	
1851—1860	109	2841.00	887031	76	312.23	221.53	277.34
1861—1870	110	3074.02	1728993	80	562.45	399.07	
1871—1880	95	2700.31	2214380	79	820.05	581.84	682.91
1881 1890	102	2780.82	2663699	77	957.88	679.64	
1891—1904	106	3106.60	3099279	94	997.64	707.85	978.86
Kaufpreise							
—1800	17	436.37	35460	5	81.26	57.41	81.26
1801 1810	9	337.14	44225	4	131.17	92.66	
1811—1820	12	312.20	51845	5	166.06	117.31	147.95
1821—1830	17	454.49	64334	8	141.55	100	
1831—1840	30	719.65	140442	8	195.15	137.86	174.40
1841—1850	41	1004.32	400859	7	398.14	281.27	
1851—1860	53	1595.01	1078735	9	676.32	477.79	569.22
1861 1870	38	1119.35	1228507	3	1097.52	775.35	
1871—1880	21	540.71	705685	2	1305.11	922.01	1165.13
1881—1890	21	805.00	1053485	4	1308.67	924.53	
1891—1904	23	1172.10	1308680	—	1116.53	788.78	1194.76

sich in durchaus mäßigen Grenzen hält. Verhältnismäßig am höchsten ist sie bei Betrieben kleineren Umfanges, wahrscheinlich wegen gesteigerter Nachfrage nach Gütern dieser Größenklasse; relativ gering ist sie bei den Gütern in einer Größe von 40 bis 100 ha.

Im Vergleich zu der Verschuldung der Rittergüter ist die Höhe der durchschnittlichen Verschuldung für bäuerlichen Wirtschaften als außerordentlich niedrig anzusprechen. Sie beträgt

bis 1800 nur 0.21 % vom durchschnittlichen Hektarpreis,
von 1801 „ 1820 „ 9.54 „ „ „ „ „
„ 1821 „ 1840 „ 18.07 „ „ „ „ „
„ 1841 „ 1860 „ 34.05 „ „ „ „ „
„ 1861 „ 1880 „ 33.06 „ „ „ „ „
„ 1881 „ 1904 „ 38.95 „ „ „ „ „

Die niedrige Verschuldung bis 1820 ergiebt sich aus der geschichtlichen Entwicklung, d. i. aus der behördlich festgesetzten Verschuldungsgrenze sowie aus der schon erwähnten Sitte, den Gutsannehmer in seinem Erbteil stark zu bevorzugen.

Bis zur Durchführung des Ediktes vom 14. Sept. 1811 hatte ein Recht in der Erbfolge für die bäuerlichen Wirte nicht bestanden; es hatte vielmehr die Grundherrschaft das Recht der Auswahl des Nachfolgers in der Bewirtschaftung eines erledigten Bauernhofes aus den präsentierten Bewerbern besessen und tatsächlich auch ausgeübt. Wenn nicht besondere Gründe vorlagen, war der älteste Sohn regelmäßig gewählt worden. Die übrigen Kinder ergriffen ein Handwerk oder wurden Dienstleute der Gutsherrschaft oder des jungen Wirtes, wenn es ihnen nicht gelang, von der Herrschaft eine „wüst" gewordene Hofstelle verliehen zu erhalten oder durch Einheiratung zum dienstpflichtigen Bauern zu werden.

Diese Bevorzugung eines Erben, die oft wohl kaum als eine solche empfunden sein mag, ging so in Fleisch und Blut der ländlichen Bevölkerung über, daß sie neben dem Wunsche, den Hof ungeteilt in einer Hand zu erhalten, lange Zeit die Richtschnur für die Erbteilung in den Grundbesitz wurde. Man findet bis gegen Ende der 30er Jahre in allen Rezessen, daß der Hof gewöhnlich zur alten Grundtaxe, wie sie 1821 behördlich festgelegt worden war, vererbt oder dem Annehmer überlassen wird. Für die übrigen Geschwister werden nur geringe Erbportionen ausgesetzt.

Diese Gewohnheit hat unzweifelhaft am meisten dazu beigetragen, die Verschuldung bis zum Jahre 1840 in mäßiger Höhe zu halten. Auch war in früheren Zeiten noch stärker als zur Gegenwart bei unserer ländlichen Bevölkerung das Bestreben ausgeprägt, den ererbten Hof möglichst schuldenfrei dem Nachfolger zu überlassen.

Freilich hat die Wohnlichkeit der Gehäude darunter vielfach leiden müssen. Man hat mit dem Neubau oft so lange gewartet, bis es nicht mehr anders gehen wollte.

Bis zur Separation hatten die alten Stallungen, die von der Gutsherrschaft stets in einem befriedigenden baulichen Zustande gehalten worden waren, bei leidlicher Instandhaltung den vorhandenen Bedürfnissen genügt. Nach Einführung der Fruchtwechselwirtschaft reichten sie vielfach nicht aus zur Fassung der größeren Körnererträge, mußten also vergrößert, oder, wo dies ihres schlechten baulichen Charakters wegen nicht mehr möglich war, niedergerissen und von Grund aus neu gebaut werden.

Zum Bauen gehörte Geld. Dieses war jedoch der niedrigen Getreidepreise wegen nur spärlich eingekommen. Man hatte

Tabelle XXXII.

Lfd. Nr.	Ortschaften	Anzahl der Wirtschafts-betriebe	Besitzwechsel in %							Durchschnittlicher Grundsteuer Reinertrag pro ha Mk.
			überhaupt	Durch Übergabe zu Lebzeiten des Besitzers	Durch Erbrezeß	Durch Kauf zwischen Verwandten	Durch Teilung	Durch Subhastation	Durch Kauf	
1	Belgen	4	11=100	7=63.70	3=27.20	—	—	—	1= 9.10	11.61
2	Bernickow	41	228 = „	83 = 36.42	33 = 14.49	16= 7.04	—	11= 4.84	85 = 37.21	8.70
3	Blankenfelde	6	23 = „	12 = 52.18	1 = 4.34	2 = 8.70	—	—	8 = 34.78	14.39
4	Butterfelde	6	36 = „	9 = 25.01	7 = 19.44	1 = 2.78	—	2 = 5.56	17 = 47.21	21.14
5	Dobberphul	7	20 = „	12 = 60.00	5 = 25.00	1 = 5.00	—	—	2 = 10.00	24.28
6	Dölzig	9	46 = „	19 = 41.30	7 = 15.22	2 = 4.35	—	2 = 4.35	16 = 34.78	19.94
7	Falkenwalde	7	24 = „	15 = 62.50	6 = 25.00	2 = 8.33	—	—	1 = 4.17	25.23
8	Gellen	16	75 = „	31 = 41.33	18 = 24.00	6 = 8.00	—	2 = 2.67	18 = 24.00	9.56
9	Görlsdorf	18	78 = „	38 = 48.72	19 = 24.36	—	10=12.82	2 = 2.56	9 = 11.54	14.07
10	Gossow	6	26 = „	18 = 69.23	6 = 23.08	2 = 7.69	—	—	—	13.78
11	Grabow	12	36 = „	19 = 52.81	9 = 25.01	3 = 8.32	3 = 8.32	—	2 = 5.54	19.05
12	Gräfendorf	2	6 = „	3 = 50.00	3 = 50.00	—	—	—	—	9.53
13	Groß-Mantel	15	94 = „	17 = 18.09	24 = 25.53	3 = 3.19	—	5 = 5.32	45 = 47.87	12.51
14	Groß-Wubiser	10	41 = „	16 = 39.03	11 = 26.83	2 = 4.87	—	—	12 = 29.27	20.97
15	Hanseberg	14	48 = „	25 = 52.09	14 = 29.17	1 = 2.08	1 = 2.08	1 = 2.08	6 = 12.50	13.52

16	Hohenkränig	6	19 =	"	13 = 68,42	6 = 31,58	—	—	—	—	25,63
17	Jädickendorf	5	23 =	"	9 = 39,13	9 = 39,13	—	—	—	5 = 21,74	14,45
18	Klein-Wubiser	10	51 =	"	17 = 33,33	12 = 23,53	—	—	5 = 9,81	17 = 33,33	16,95
19	Klemzow	7	35 =	"	13 = 37,14	7 = 20,00	—	—	—	15 = 42,86	37,62
20	Königsberg Nm.	9	58 =	"	10 = 17,24	5 = 8,62	—	—	3 = 5,17	40 = 68,97	19,12
21	Mohrin	13	57 =	"	20 = 35,08	7 = 12,28	—	—	7 = 12,28	23 = 40,36	12,50
22	Nahausen	13	43 =	"	32 = 74,40	8 = 18,60	3 = 7,00	—	—	—	11,31
23	Niederkränig	15	40 =	"	29 = 72,50	11 = 27,50	—	—	—	—	28,78
24	Niedersaaten	10	34 =	"	14 = 41,18	14 = 41,18	3 = 8,82	—	2 = 5,88	1 = 2,94	22,88
25	Nordhausen	7	26 =	"	14 = 53,84	6 = 23,08	3 = 11,54	—	—	3 = 11,54	16,41
26	Pätzig	14	52 =	"	32 = 61,54	9 = 17,31	—	—	1 = 1,92	10 = 19,23	13,87
27	Peetzig a. O.	4	10 =	"	6 = 60,00	4 = 40,00	—	—	—	—	17,75
28	Rehdorf	8	34 =	"	14 = 41,18	3 = 8,82	—	—	3 = 8,82	14 = 41,18	8,19
29	Reichenfelde	17	49 =	"	23 = 46,94	23 = 46,94	1 = 2,04	—	—	2 = 4,08	10,18
30	Rohrbeck	7	23 =	"	13 = 56,52	5 = 21,74	—	—	—	5 = 21,74	16,20
31	Schmarsendorf	10	33 =	"	18 = 54,55	7 = 21,21	—	—	1 = 3,03	7 = 21,21	12,94
32	Schönfließ Nm.	19	66 =	"	31 = 46,97	18 = 27,28	—	1 = 1,51	1 = 1,51	15 = 22,73	23,24
33	Stolzenfelde	7	26 =	"	11 = 42,31	9 = 34,61	—	—	—	6 = 23,08	11,82
34	Theeren	5	15 =	"	10 = 66,70	3 = 20,01	1 = 6,67	—	—	1 = 6,67	15,20
35	Vietnitz	4	11 =	"	7 = 63,64	2 = 18,18	—	—	—	2 = 18,18	18,03
36	Warnitz	12	35 =	"	20 = 57,14	8 = 22,86	—	—	—	7 = 20,00	10,20
37	Wartenberg	6	24 =	"	10 = 41,70	7 = 29,19	1 = 4,17	—	1 = 4,17	5 = 20,85	6,24
38	Woltersdorf	8	38 =	"	15 = 39,48	15 = 39,48	2 = 5,26	—	—	6 = 15,78	14,20
	Durchschnitt	389	1594 =	100	705 = 44,21	364 = 22,85	55 = 3,46	15 = 0,95	49 = 3,08	406 = 25,47	16,37

zwar deswegen keine sehr hohe Schuld kontrahieren müssen, aber auch keine Ersparnisse zurücklegen können, von denen man, als die wirtschaftlichen Verhältnisse sich zum Besseren wandten, die Kosten für die nun notwendig gewordenen Bauten ganz oder teilweise hätte bestreiten können. Wohl oder übel mußte man also den Grundkredit in Anspruch nehmen. Daß dies in ausgiebigstem Maße geschehen ist, davon zeugt das Steigen der Verschuldung pro ha von 18.07 % auf 38.95 v. H. im Durchschnittt sämtlicher bäuerlichen Betriebe in den Jahren 1841—60.

Den Stand der Verschuldung pro ha zeigt uns für die einzelnen Zeitabschnitte nachstehende kleine Zusammenstellung.

Ein Hektar ist verschuldet in Prozent des Erbfall-Hektarpreises:

Tabelle XXXIII.

Zeit	0—10 ha %	10—20 ha %	20—40 ha %	40—60 ha %	60—100 ha %
—1800	0.82	—	—	0.01	0.11
1801—1810	2.28	4.37	5.47	3.12	11.18
1811—1820	16.64	2.10	16.38	13.59	25.50
1821—1830	30.13	11.51	17.28	22.47	18.42
1831—1840	24.54	14.10	16.00	37.67	37.04
1841—1850	27.87	18.52	17.00	74.41	34.80
1851—1860	27.39	24.49	29.26	49.47	96.52
1861—1870	35.65	24.03	23.05	46.61	45.26
1871—1880	36.38	21.18	24.72	36.35	44.75
1881—1890	26.07	25.14	28.80	42.45	56.06
1891—1904	29.27	28.84	32.98	55.39	55.67

Allerdings dürfte dies nicht die einzige Ursache für die Erhöhung der Hypothekarverschuldung gewesen sein; vielmehr beginnt schon das allmählich mehr zum Ausdruck kommende Streben des Erblassers, seine Kinder bei der Erbteilung möglichst gleich zu stellen, von hervorragender Bedeutung für die Gestaltung der Verschuldungsverhältnisse des ländlichen Grundbesitzes zu werden, wenngleich es nie ganz so scharf wie bei der Vererbung des Großgrundbesitzes hervortritt. Aus den Rezessen ist jedoch zu ersehen, daß der Vorzug, welcher dem Annehmer vor seinen Miterben früher regelmäßig eingeräumt wurde, nicht mehr so bedeutend ist. Diese Begünstigung erscheint in letzter Zeit am

geringsten bei den Bauerngütern von 40—100 ha. Letztere sind denn auch laut obiger Zusammenstellung zur Zeit zu 55% des Erbfall-Hektarpreises verschuldet.

Die Verschuldung ist außerdem sehr begünstigt und gesteigert worden durch das zu Anfang der 60er Jahre einsetzende Bestreben, durch Zukauf die Betriebe zu vergrößern, welches durch Güterausschlächter im hiesigen Amtsgerichtsbezirk lebhaft gefördert wurde und zur Erhöhung der Eintragungen führte.

Hätten vielleicht auch die Ersparnisse zur Bezahlung dieser außerordentlichen Ausgaben genügt, so machte doch wiederum das vergrößerte Areal die Aufführung neuer Bauten und damit die Aufnahme neuer Hypothekenschulden notwendig. Das Streben der bäuerlichen Grundbesitzer, durch Landzukauf ihre Grundstücke zu arrondieren, um eine rationelle Ausnutzung aller Kräfte herbeizuführen und den Betrieb unter Umständen überhaupt erst lebensfähig zu machen, ist in der Regel einer gesunden Kalkulation entsprungen und muß als durchaus berechtigt anerkannt werden. Es ist nicht, wie dies zuweilen hinzustellen beliebt wird, auf das Konto des Leichtsinns, der Unwirtschaftlichkeit oder Verkennung der wirtschaftlichen Lage zu setzen. Der einzelne Besitzer, der als lange eingesessener und bodenkundiger Landmann den Wert des Grund und Bodens viel sicherer festzustellen und vorsichtiger einzuschätzen imstande war als der oft aus entlegenen Gegenden zugezogene Großgrundbesitzer, konnte unmöglich voraussehen, daß die Getreidepreise infolge Erschließung von Getreide produzierenden Ländern und Verbilligung der Frachten eine so anhaltende Abwärtsbewegung erleben würden. Wer deswegen glaubt, daß die Ursachen der Verschuldung in leichtfertigen Käufen usw. begründet liegen, der kennt entweder unsern Bauernstand und seine Verhältnisse nicht, oder fügt ihm wissentlich ein schweres Unrecht zu. Daß Ausnahmen vorkommen und vorgekommen sind, weiß jeder, der sich mit dieser Frage beschäftigt hat. Sie bestätigen jedoch nur die Regel. Im übrigen ist unser Bauer stolz, wenn er sagen kann: „Mein Hof ist schuldenfrei!"

Auf manchen Bauernhöfen sind während des ganzen Jahrhunderts gar keine oder nur vorübergehend kleine Schuldposten eingetragen worden und in einigen Ortschaften mit Mittelbesitz sind fast alle Höfe zur Zeit schuldenfrei.

Aus oben erörterten Gründen ist demnach die Verschuldung in denjenigen Ortschaften, in welchen die meisten Veräußerungen und Zukäufe stattgefunden haben, am größten. Hier konnten viele Besitzer ihre ererbten Höfe nicht halten, sie hatten sich „totgekauft" und mußten überhaupt froh sein, wenn sie einen Käufer

Tabelle X

Zeit	0—10 ha			10—20 ha			20—40 ha			40—60 ha		
	Zahl	Areal ha	Verschuldung Mk.	Zahl	Areal ha	Verschuldung Mk.	Zahl	Areal ha	Verschuldung Mk.	Zahl	Areal ha	Verschuldung Mk.
—1800	31	202.25	204	132	1962.14	—	82	2315.75	—	34	1453.93	69
1801—1810	31	202.25	795	132	1962.14	5565	82	2315.75	15910	34	1453.93	3252
1811—1820	31	202.25	7270	132	1962.14	5319	82	2315.75	35253	34	1454.93	17232
1821—1830	31	202.25	13463	132	1962.14	39503	82	2315.75	54116	34	1454.93	31391
1831—1840	31	202.25	16767	132	1962.14	58960	82	2335.59	59171	34	1473.73	67592
1841—1850	31	203.35	25114	132	1966.46	98734	82	2310.81	111288	34	1501.97	150946
1851—1860	31	208.27	28337	132	1991.49	197481	82	2316.60	229027	34	1572.67	257030
1861—1870	31	209.31	63871	132	2020.21	279087	82	2299.19	291848	34	1586.90	398729
1871—1880	31	220.12	83011	132	2062.42	408471	82	2294.39	465901	34	1589.31	451185
1881—1890	31	227.53	93052	132	2094.49	541073	82	2353.86	673999	34	1658.87	674160
1891—1904	31	229.23	101600	132	2091.97	652246	82	2404.92	778405	34	1657.28	882691

fanden. Diese Notverkäufe erklären schon zur Genüge das Sinken der Bodenpreise am Schlusse des 19. Jahrhunderts.

Andere Ursachen, wie wir sie für die Verschuldung der Rittergüter kennen gelernt haben, werden auch beim bäuerlichen Besitz, wenn auch nicht in dem Maße wie dort, mitgewirkt haben. In der Regel werden allerdings, namentlich für die letzten 40 bis 50 Jahre, die bei Besitzwechseln zur Eintragung gelangten Restkauf- und Geschwistergelder das Wachsen der Hypothekenschulden verursacht haben.

§ 34. Kollmann[1]) stellte ähnliche Ursachen für die Verschuldung in der Oldenburger Marsch fest. Nach ihm belaufen sich von den Hypothekenschulden

43.7 % auf Kaufrückstände,
41.7 „ „ Erbabfindungen,
2,7 „ „ Meliorationen,
4.7 „ „ Vermehrung oder Verbesserung der Gebäude,
4.0 „ „ wirtschaftlichen Rückgang des Besitzers,
1.9 „ „ spekulative Beteiligung an sonstigen Unternehmungen,
1.3 „ waren nicht zu ermitteln.

Aehnliche Ursachen für die Zunahme der Hypothekenverschuldung des Grund und Bodens nimmt auch Struve [2]) in der Kremper Marsch an. Die Verschuldung stellt sich nach ihm

[1]) Dr. P. Kollmann „Die landw. Verschuldung im Großherzogtum Oldenburg." — Conrads Jahrb. für Nat. u. Stat. 3. Folge XIII, 1897. S. 719.
[2]) Dr. Jacob Struve „Die Kremper Marsch in ihren wirtschaftlichen Verhältnissen." — Berlin, Paul Parey 1903.

XXXIV.

60–100 ha			Verschuldung pro ha						Steigerung 1821—30 = 100					
Zahl	Areal ha	Verschuldung Mk.	0 bis 10 ha Mk.	10 bis 20 ha Mk.	20 bis 40 ha Mk.	40 bis 60 ha Mk.	60 bis 100 ha Mk.	überhaupt Mk.	0—10 ha	10—20 ha	20—40 ha	40—60 ha	60—100 ha	überhaupt
33	2026.49	600	1.01	—	—	0.05	0.29	0.11	1	—	—	0.25	1.5	0.5
33	2026.49	10560	3.90	2.83	6.43	2.26	5.21	4.54	6	14	27	10	30	21
33	2009.33	31298	35.94	2.71	15.22	11.84	15.57	12.13	54	13	65	55	91	56
33	2009.33	34521	66.56	20.13	23.37	21.57	17.18	21.77	100	100	100	100	100	100
33	1988.45	67130	82.90	30.05	25.33	45.86	33.76	33.86	124	149	108	213	197	155
34	2230.89	166247	123.50	50.21	48.16	100.49	74.52	66.71	185	249	206	466	434	306
34	2361.96	362743	136.06	90.92	98.86	163.43	153.58	127.15	204	452	423	758	894	584
34	2513.11	630026	305.15	138.14	127.00	251.26	250.69	192.79	458	686	543	1165	1459	886
34	2632 64	868551	377.11	198.05	203.06	283.90	329.92	258.79	566	984	869	1316	1920	1188
34	2664.33	1223628	409.00	258.33	286.34	406.40	459.26	356.25	614	1283	1225	1884	2673	1636
34	2723.95	1413196	443.22	311.80	323.67	532,61	518.80	420.33	666	1548	1385	2469	3020	1930

bei den großen Höfen auf 31.96 v. H. (44.4 ha)
" " Höfen mit Weidebetrieb " 41.10 " "
" " Höfen mit Weidebetrieb oder Gemüsebau " 39.9 " " (3.82 ha)
" " Besitzungen der Tagelöhner und Handwerker " 37.6 " "

Wir können hier also die ungewöhnliche Erscheinung beobachten, daß die kleinsten Stellen höher verschuldet sind, als die größten Höfe. Für unser Untersuchungsgebiet hatten wir oben (s. Tab. XXXIII u. XXXIV) das Gegenteil festgestellt.

§ 35. Wenn wir die prozentuale Steigerung der Verschuldung mit derjenigen der Kaufpreise vergleichen, so ergibt sich folgendes Bild (s. Tab. XXXV).

Verhältnismäßig niedrig verschuldet sind in der zum Ausgangspunkt der Vergleichung genommenen Periode 1821—30 die größeren Bauerngüter; eine relativ hohe Belastung zeigen damals die kleinsten Besitzungen. Im Laufe des Säkulums verschiebt sich dieses Verhältnis völlig. Relativ am höchsten ist die Verschuldung bei den größeren Bauernhöfen gestiegen, am geringsten bei den Häuslerstellen von 0—10 ha, obwohl auch hier die Verschuldung den Kaufpreisen vom Jahre 1870 ab voraneilt. Selbst vom Jahre 1890 ab findet nur eine ganz minimale Abschwächung statt und die Hypotheken gehen noch beträchtlich in die Höhe, d. h. die Eintragungen überwiegen die Löschungen, während die Kaufpreise allenthalben nicht unbedeutend herabgehen.

Nach den Ermittelungen des königlichen preußischen statistischen Bureaus wurden im Amtsgerichtsbezirk Königsberg Nm. Hypotheken in Mark

	in städtischen Bezirken			in ländlichen Bezirken		
	eingetragen	gelöscht	Eintragungen + —	eingetragen	gelöscht	Eintragungen + —
im Jahre 1886/87	310833	82653	+ 228180	940765	852717	+ 88048
" " 1887/88	102054	167324	+ 24730	367093	469347	— 102254
" " 1888/89	180618	221343	— 40725	520330	429804	+ 90526
" " 1889/90	402394	275863	+ 126531	366892	356644	+ 10248
" " 1890/91	230412	197693	+ 32719	944653	295762	+ 548891
" " 1891/92	264800	263648	+ 1152	857846	530951	+ 326895
" " 1892/93	205053	231708	— 26655	364620	251093	+ 113527
" " 1893/94	317558	223405	+ 94153	463553	384707	+ 78845
" " 1894/95	351866	137732	+ 214134	407916	299448	+ 108468

Am auffallendsten ist das Steigen der Verschuldung bei den Gütern von 40—60 ha und 60—100 ha. Sie beträgt bei ersteren 2369 %, bei letzteren sogar 2920 % im Laufe des Jahrhunderts!

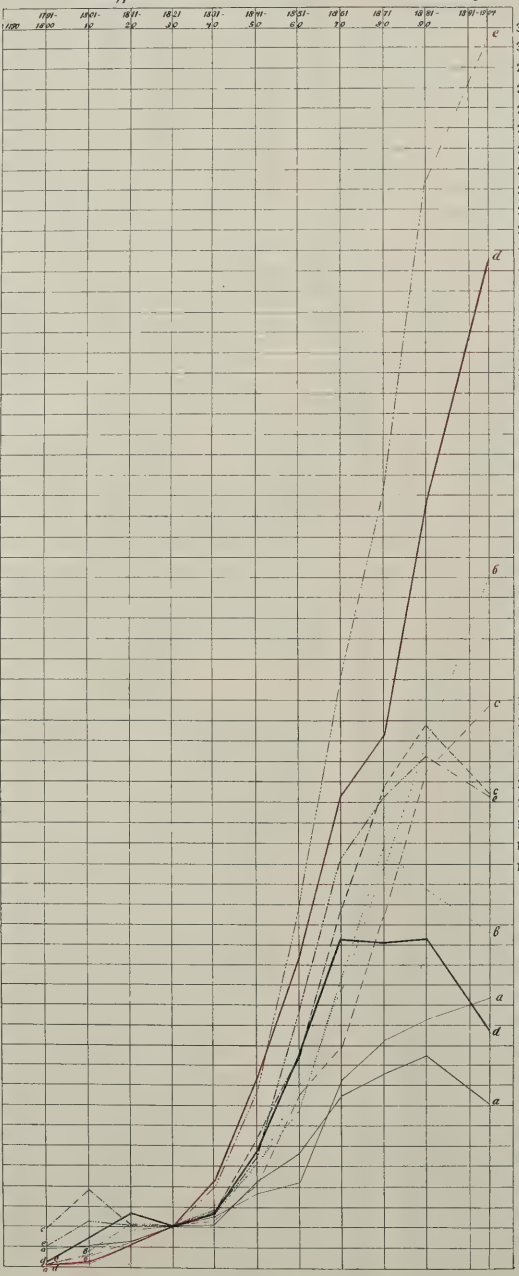
Die durchschnittliche Verschuldung aller Güter beträgt das 25,67fache des pro ha ermittelten Grundsteuer-Reinertrages; bei den Rittergütern betrug sie das 31.48fache, ist also beim bäuerlichen Besitz wesentlich niedriger.

§ 36. Der übliche Zinsfuß ist 4 v. H. Das neue brandenburgische Kredit-Institut nimmt mit 40.34 % bei weitem den ersten Platz nnter den Gläubigern ein (s. Tab. XXXVI).

Prozentuale Steigerung der Verschuldung im Vergleich mit derjenigen der Kaufpreise

a — a	Güter von	0 — 10 ha
b — b	"	10 — 20 "
c — c	"	20 — 40 "
d — d	"	40 — 60 "
e — e	"	60 — 100 "

Kaufpreise **Tafel XXXV** Verschuldung



Zur Zeit sind eingetragen Hypothekenschulden:

Tabelle XXXVI.

Zum Zinsfuß von	für Privatpersonen	an Erbgeldern für Kinder und Geschwister	an Restkaufgeldern für den Uebergeber	für die Ehefrau	für den Besitzer	für Sparkassen	für das neue brandenburgische Kredit-Institut	für Stiftungen, Vereinigungen, Wohltätigkeitsanstalten etc.	für Aktiengesellschaften, Genossenschaften, Versicherungsgesellschaften	für geistliche Institute			Summa	%
										Kirche	Pfarre	Küsterei		
%	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.					
0	—	54300	3081	70000	—	—	—	—	—	—	—	—	127381	2.20
2	—	4500	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4500	0.08
3	—	3000	—	—	—	—	41950	—	—	—	—	—	44950	0.77
3 1/3	3000	19500	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22500	0.39
3 1/2	—	7500	12900	—	—	—	363550	—	—	—	—	—	383950	6.62
3 6/10	—	—	—	—	—	—	29100	—	—	—	—	—	29100	0.50
3 3/4	12000	—	—	—	—	26000	—	—	—	—	—	—	38000	0.65
4	689667	584371	110600	24000	78200	487105	27000	21850	—	8450	14400	3000	2048643	35.35
4 1/10	—	—	—	—	—	—	994600	—	—	—	—	—	994600	17.16
4 1/4	30000	—	—	—	—	9000	—	—	50000	—	—	—	89000	1.54
4 1/2	288158	62387	—	—	—	80350	39000	500	31000	—	4800	2700	508895	8.78
4 6/10	—	—	—	—	—	—	809650	—	—	—	—	—	809650	13.97
4 3/4	2100	—	—	—	—	—	—	—	105000	—	—	—	107100	1.85
4 17/20	—	—	—	—	—	—	33000	—	—	—	—	—	33000	0.57
5	314026	122387	55500	—	—	8900	—	600	30000	11200	—	900	543513	9.38
5 2/3	2400	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2400	0.04
6	8400	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8400	0.15
	1349751	857945	182081	94000	78200	611355	2337850	22950	216000	19650	19200	6600	5795582	100
%	23.28	14.80	3.14	1.62	1.35	10.55	40.34	0.40	3.73	0.34	0.33	0.12	100	

Benutzte Literatur.

Sarrazin, Dr. Hermann. „Die Entwickelung der Preise des Grund und Bodens in der Provinz Posen." Thiels landw. Jahrbücher, Bd. XXVI.

Staehly, Dr. C. „Die wirtschaftliche Entwickelung der im ostreußischen Kreise Labiau belegenen Moorkolonien Alt-Heidlanken, Julienbruch, Schenkendorf, Grünheide, Friedrichsdorf, Schöndorf, Alt-Heidendorf und Alt-Sussemilken, mit besonderer Berücksichtigung der finanziellen und Verschuldungs-Verhältnisse der Kolonien." Thiels landw. Jahrbücher, Bd. XXVI.

Rostworowski, Dr. A. J. F. C. Graf von. „Die Entwickelung der bäuerlichen Verhältnisse im Königreich Polen." Gustav Fischer-Jena 1896.

Radziwill, Dr. Carl Prinz. „Entwicklung des Fürstlich Stolbergschen Grundbesitzes seit dem 13. Jahrhundert, mit besonderer Beachtung der Grafschaft Wernigerode. Gustav Fischer-Jena 1899.

Kollmann, Dr. P. „Die landwirtschaftliche Verschuldung im Großherzogtum Oldenburg." Conrads Jahrbücher für Stat. u. Nat. 3. Folge XIII. 1897.

Steinbrück, Dr. Carl. „Die Entwicklung der Preise des städtischen und ländlichen Immobiliarbesitzes zu Halle (Saale) und im Saalkreise." Gustav Fischer-Jena 1900.

Struve, Dr. Jacob. „Die Kremper Marsch in ihren wirtschaftlichen Verhältnissen." Paul Parey-Berlin. 1903.

Wendorff, W. „Die Schuldentlastung des ländlichen Grundbesitzes." Friedrich Ebbecke-Posen. 1900.

Zeitschriften des königlichen preußischen statistischen Bureaus. „Die Hypothekenbewegung im preußischen Staate" während der Jahre 1885 bis 1896.

Kühnert, Dr. F. „Die ländliche Verschuldung in Preußen. 1905. Verlag des Königl. statistischen Landesamtes.

Meitzen, Dr. August. „Der Boden und die landwirtschaftlichen Verhältnisse des preußischen Staates." Bd. I—V.

Kaiserliches statistisches Amt. „Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich." 1905.
Höhnemann, Dr. Eugen. „Landeskunde der Neumark."
Quilisch, H. „Heimatkunde der Provinz Brandenburg."
Schwartz, Dr. Paul. „Heimatkunde der Provinz Brandenburg und der Stadt Berlin."
Fritze, Dr. L. „Heimatkunde der Provinz Brandenburg."
Statistische Nachweisungen aus dem Gebiete der landwirtschaftlichen Verwaltung von Preußen. 1905. Paul Parey.
Thiel, Dr. H. „Die Vererbung des ländlichen Grundbesitzes. Bd. I. Landwirtschaftliche Jahrbücher. Bd. XXVIII.
Kirstein, Dr. E. „Handbuch des Grundbesitzes für die Provinz Brandenburg."

Lebenslauf.

Als Sohn des Vorwerksbesitzers A. Berkner wurde ich, Friedrich Wilhelm Berkner, am 12. Februar 1874 zu Görlsdorf, Kreis Königsberg Nm., geboren, besuchte zunächst die städtische Bürgerschule zu Schönfließ Nm. und später das Gymnasium zu Königsberg Nm., welches ich Ostern 1895 mit dem Zeugnis der Reife verließ, um bis 1. April 1897 die Landwirtschaft auf dem Rittergut Bärfelde Nm. praktisch zu erlernen. Vom 1. April 1897 bis 31. März 1898 genügte ich meiner Militärpflicht als Einjährig-Freiwilliger beim Inf.-Rgt. Nr. 36 in Halle und studierte dortselbst bis zum Mai 1901 Landwirtschaft. Am 22. Mai desselben Jahres bestand ich das landw. Staatsexamen, am 25. Oktober die kulturtechnische Prüfung. Seit April 1902 bin ich in Königsberg Nm. Landwirtschaftslehrer an der landw. Lehranstalt, seit 1. Juli 1907 Direktor derselben.